

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

№2 (28)
2018

РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ — ПРОСТО О СЛОЖНОМ



ВЫ СПРАШИВАЛИ — МЫ ОТВЕЧАЕМ

В НОМЕРЕ

- Марат Сафиуллин: «Налоговые органы, как и прежде, тесно взаимодействуют с органами Росреестра»
- АО «БТИ» отвечает на вопросы
- Как оформить недвижимость по новым правилам
- Как снять арест



РОСРЕЕСТР



Найти



ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ



ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ



СПЕЦИАЛИСТАМ



Портал Росреестра

WWW.ROSREESTR.RU

С ПОМОЩЬЮ ПОРТАЛА ВАМ ДОСТУПНЫ СЛЕДУЮЩИЕ УСЛУГИ:

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

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

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ! ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ!

ВЕСТНИК №2 (28) 2018
НЕДВИЖИМОСТИ
РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ — ПРОСТО О СЛОЖНОМ

ВЫ СПРАШИВАЛИ — МЫ ОТВЕЧАЕМ

В НОМЕРЕ

- Марат Сафиуллин: «Налоговые органы, как и прежде тесно взаимодействуют с органами Росреестра»
- АО «БТИ» отвечает на вопросы
- Как оформить недвижимость по новым правилам
- Как снять арест

РОСРЕЕСТР

Мы рады приветствовать вас на страницах нового номера Вестника недвижимости! Как вы успели заметить, этот выпуск мы приурочили к 10-летию Росреестра и подготовили его в формате «Вы спрашивали – мы отвечаем!».

В данном номере мы постарались привлечь максимальное количество организаций и ведомств, участвующих в процессе оформления прав на недвижимость.

Так, в материалах журнала вы узнаете, как получить разрешение на совершение сделки с участием несовершеннолетних, как увеличить земельный участок на законных основаниях, как снять арест, как оформить недвижимость по новым правилам и др.

На вопросы о налогообложении физических лиц ответит руководитель Налоговой службы по Республике Татарстан Марат Сафиуллин. В рубрике «Кадастровые вести» мы собрали самые актуальные материалы, посвященные нюансам деятельности кадастровых инженеров.

Также на самые значимые вопросы, поступающие от граждан, ответили представители АО «РКЦ «Земля»» и АО «БТИ».

Кроме того, в данном номере вас ждет новая рубрика «Историческая справка», в которой мы будем регулярно рассказывать вам об исторических фактах по теме некоторых материалов.

Традиционно на последних страницах журнала вас ждут новости о благотворительных мероприятиях Росреестра Татарстана.

Читайте и вы узнаете много нового!

Главный редактор Евгения Бабич

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ №2 (28) ОКТЯБРЬ 2018

Вести	4	Как снять арест	20
Порядок обращений граждан в Росреестр Татарстана	7	Особенности осуществления государственного кадастрового учета объектов капитального строительства после проведения реконструкции	21
Марат Сафиуллин: «Налоговые органы, как и прежде, тесно взаимодействуют с органами Росреестра»	8	Вы спрашивали - мы отвечаем	23
Если соседи не подписывают акт согласования границ земельного участка...	10	Кадастровых инженеров станет больше	26
Как оформить недвижимость по новым правилам	11	Ситуация на рынке кадастровых работ и услуг глазами кадастрового инженера	28
Сделки с недвижимостью: оформляем правильно!	13	Какие объекты недвижимости можно построить без разрешения на строительство	30
Есть вопросы? Ответим!	15	АО «БТИ» отвечает на вопросы	31
Как получить разрешение на совершение сделки с недвижимостью с участием несовершеннолетних	16	Самый трогательный праздник прошел в Росреестре Татарстана — чествование первоклашек!	32
Как приватизировать жилье	17	«Сад дружбы» от Росреестра Татарстана	33
Как получить земельный участок, находящийся в муниципальной или государственной собственности	18	Поздравляем с юбилеем	34
Как увеличить свой земельный участок на законных основаниях	19		



В ТАТАРСТАНЕ СОКРАЩАЕТСЯ КОЛИЧЕСТВО ПРИОСТАНОВКИ И ОТКАЗОВ ПРИ ПОСТАНОВКЕ НЕДВИЖИМОСТИ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ

В этом году при постановке объектов недвижимости на кадастровый учет в Управлении Росреестра по Республике Татарстан доля решений о приостановлении и отказе составила менее 5%! При этом целевой моделью установлено снижение до конца 2018 года доли приостановлений при кадастровом учете до 17%, доли отказов — до 9%. Таким образом, в Татарстане уже достигнуты целевые значения по доле приостановлений и отказов при кадастровом учете, установленные моделью на 2018 год. Как известно, будет ли принято положительное решение о постановке на кадастровый учет или, наоборот, отрицательное во многом зависит от качества документов, которые готовит кадастровый инженер. С целью уменьшения количества приостановлений и отказов при осуществлении государственного кадастрового учета Росреестром Татарстана проводится типизация ошибок, допускаемых при подготовке документов, а также анализ причин приостановлений и отказов при кадастровом учете. Обобщенный анализ деятельности кадастровых инженеров направляется в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров. Также для кадастровых инженеров регулярно организуются лекции, семинары по вопросам изменения нормативно-правовых актов в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, а также подготовки межевых планов, схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории и многое другое. Кроме того, существенно сократить общий объем отрицательных решений позволило налаженное взаимодействие между органом регистрации прав и конкретным кадастровым инженером. Так, в случае выявления оснований для приостановления государственного кадастрового учета Управление Росреестра по Респу-

блике Татарстан доводит данную информацию до кадастрового инженера, что, в свою очередь, позволяет до момента вынесения решения о приостановлении исполнителю кадастровых работ исправить документы (технический и межевой планы, акт обследования, карта-план территории). Управление применяет данный опыт взаимодействия абсолютно ко всем кадастровым инженерам — независимо от того, в каком СРО состоит данный кадастровый инженер.

СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ДОЛЖНЫ БЫТЬ ВНЕСЕНЫ В РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ ДО 1 ЯНВАРЯ 2021 ГОДА

Получение разрешения на строительство станет невозможным с 1 января 2021 года при отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о границах территориальных зон, в которых расположены земельные участки под строительство и реконструкцию объектов капитального строительства. Такую норму установил вступивший в силу в январе этого года Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Новый закон обязал органы государственной власти и органы местного самоуправления, утвердившие документы территориального планирования, а также правила землепользования и застройки, подготовить сведения о границах населенных пунктов и территориальных зон в соответствии с новыми требованиями до 1 июня 2020 года, а направить такие сведения для внесения в Единый государственный реестр недвижимости в срок не позднее 1 января 2021 года. На сегодняшний день в Татарстане в реестр недвижимости внесены сведения о границах только 15 территориальных зон. Кроме того, изменения коснулись и Закона о землеустройстве, в части исключения из состава объектов землеустройства территорий населенных пунктов, территориальных зон, а также частей указанных территорий и зон. Таким образом, упрощена процедура внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон, в отношении которых теперь подготовка землеустроительной документации, а также карт (планов) объектов землеустройства не требуется. Для внесения в реестр границ сведений о таких

границах и зонах органы государственной власти или местного самоуправления обязаны предоставить в орган регистрации прав документы, содержащие текстовое и графическое описание местоположения указанных границ, а также перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Данные сведения являются обязательным приложением к схеме территориального планирования муниципального района, генеральному плану, правилам землепользования и застройки. За подготовкой документов, необходимых для внесения сведений о границах территориальных зон в госреестр можно обращаться в Кадастровую палату по РТ.



В РОСРЕЕСТРЕ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН СОСТОЯЛОСЬ ВТОРОЕ ЗАСЕДАНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА В ЭТОМ ГОДУ

Открывая заседание, председатель Общественного совета Дина Гайзатуллина обозначила основные темы обсуждения. Так, в повестку заседания был включен следующий перечень вопросов: положительный опыт Управления Росреестра по Республике Татарстан по достижению целевых показателей по сокращению количества приостановлений по регистрации прав и кадастровому учету, реализация закона о «лесной амнистии», взаимодействие с заявителями с использованием электронных каналов связи, основные причины возбуждения дел об административных правонарушениях в отношении арбитражных управляющих и другое.

Озвучивая рейтинг показателей Целевых моделей в сфере регистрации недвижимости за 1 полугодие 2018 года, заместитель руководителя Управления Ада Зайдуллина отметила, что по многим позициям Татарстан находится в первых строчках. Но в то же время есть и проблемы. Прежде всего речь идет о предоставлении муниципальных услуг, которые, безусловно, наряду с федеральными услугами влияют на общий национальный рейтинг и, соответствен-

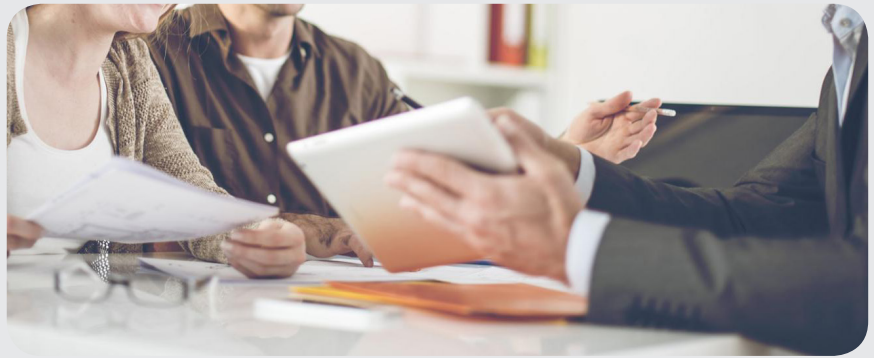
но, инвестиционную привлекательность Татарстана среди субъектов РФ. В связи с этим членами Общественного совета было принято решение подготовить обращение в Общественную палату с целью вынесения указанной проблемы на более широкий круг обсуждения, в том числе в части технического обеспечения органов местного самоуправления.

Обсуждая проблему электронного взаимодействия с заявителями, в частности, о необходимости органов госвласти и местного самоуправления самостоятельно, без участия граждан, обращаться за регистрацией прав и кадастровым учетом, Росреестром Татарстана была озвучена информация о готовности ведомств власти по электронной подаче документов — в любое время и на любой площадке. Кроме того, Росреестр Татарстана регулярно проводит обучение по регистрации прав в электронном виде государственных и муниципальных служащих на базе КФУ. Уделяя данному вопросу пристальное внимание, Росреестром Татарстана также практикуются бесплатные выездные обучающие семинары для самых разных категорий заявителей: как для профессиональных участников рынка (застройщиков, нотариусов, банков и т.д.), так и обычных граждан. На заседании Общественного совета было предложено провести обучение и для арбитражных управляющих, что, безусловно, будет сделано.

По итогам заседания членами Общественного совета было отмечена важность совместных действий государственного органа и общественности, направленных на улучшение качества госуслуг, повышение их доступности и прозрачности.

НОВОЕ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

С 1 июля 2018 года вступили в силу поправки в 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...». Главная их цель — ужесточение требований к застройщикам и, соответственно, минимизация рисков для граждан при участии в долевом строительстве. С 1 июля 2018 года по 30 июня 2019 года предусмотрен переходный период — от долевого к проектному финансированию. Во время переходного периода (то есть в настоящее время и в течение года) возможно как привлечение денежных средств дольщиков напрямую застройщиком (как это сейчас и происходит), но только на специальный счет, открытый в уполномоченном банке, так и с помо-



С НАЧАЛА ГОДА КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТОЙ ПО РТ ОКАЗАНО ОКОЛО 600 КОНСУЛЬТАЦИОННЫХ УСЛУГ

Консультационные услуги по вопросам оборота недвижимости предоставляются Кадастровой палатой с ноября 2017 года. У татарстанцев есть возможность обратиться к высококвалифицированным специалистам учреждения для того, чтобы подготовить проект договора для сделки с недвижимостью, сформулировать исковое заявление в суд для решения проблем с оформлением земли или дома, и просто получить подробную консультацию в сложных ситуациях. Спрос на консультационные услуги Кадастровой палаты по РТ растет. Наиболее востребованы в настоящее время консультации в устной и письменной форме. С начала года за ними обратились более 240 человек. Зачастую их интересуют вопросы, как разрешить затянувшийся земельный спор с соседями, как обосновать местоположение границ при исправлении реестровой ошибки, как снять земельный участок с кадастрового учета, как исправить ошибки в межевых и технических планах, приведшие к отказу в кадастровом учете и т.д. В ходе консультации анализируются все имеющиеся документы на недвижимость, а также сведения, содержащиеся в едином государственном реестре недвижимости. По итогам консультации может быть составлена письменная резолюция. Консультационные услуги предоставляются как физическим, так и юридическим лицам. Кадастровая палата по Республике Татарстан также готовит описание местоположения границ зон с особыми условиями использования территорий, объектов культурного наследия, лесничеств, особо охраняемых природных территорий и других территорий с особым статусом. Сотрудники Кадастровой палаты обладают большим опытом работы в учетно-регистрационной сфере и знанием нормативно-правовой базы, необходимой для оказания данных услуг. Профессиональная консультационная помощь способствует снижению количества решений о приостановлении или отказе в постановке объектов недвижимости на кадастровый учет, а кроме того, предупреждает незаконные действия мошенников. Государственное учреждение гарантирует быстрое и качественное выполнение всех видов услуг. При этом стоимость консультаций в Кадастровой палате остается одной из самых низких в регионе.

Тарифы на весь перечень консультационных услуг размещены в разделе «Услуги» на сайте kadastr.tatarstan.ru. Здесь же можно подать заявку, заполнив форму. Задать вопросы об услугах можно по телефону 8 (843) 533-10-48.

СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ МОЖНО ПОЛУЧИТЬ У НОТАРИУСА

Удостоверяющий центр Федеральной кадастровой палаты Росреестра упро-

стил процедуру получения сертификата электронной подписи. Теперь заказчик может выбрать подходящий для него способ подтверждения личности: как в офисе удостоверяющего центра (г.Казань, ул. Кулагина, д.1), так и у нотариуса. В случае получения услуги в нотариальной конторе нотариус проводит сверку документов и направляет в удостоверяющий центр заключение о подтверждении личности. Усиленная квалифицированная электронная подпись — аналог собственноручной подписи, имеющий юридическую силу и действительный на всей

территории страны. С помощью квалифицированного сертификата можно не только подписывать различные документы в электронном виде, но и получать государственные услуги Росреестра и других ведомств.

ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ЗАПРОСИТЕ В РОСРЕЕСТРЕ ТАТАРСТАНА

Заинтересованные лица могут получить данные сведения из государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства (ГФДЗ), в Управлении Росреестра по Республике Татарстан. В архивах ГФДЗ хранятся вторые экземпляры государственных актов и свидетельств о правах на земельные участки, выданные комитетами по земельным ресурсам и землеустройству в 90-е годы; материалы инвентаризации земель населенных пунктов; проекты перераспределения земель при реорганизации колхозов и совхозов; землеустроительные дела по межеванию земельных участков, проведенные до 1 марта 2008 года и др. Всего в госфонде объектов землеустройства Управления Росреестра по Республике Татарстан содержится более 516 тысяч документов, при этом на сегодняшний день в электронный вид переведено 83% документов от общего количества ГФДЗ.

Любое заинтересованное лицо (физлица, юрлица, кадастровые инженеры, органы власти) имеет возможность получить документы ГФДЗ, доступ к которым не ограничен действующим законода-

тельством, непосредственно по месту хранения документа – в архиве Управления по адресу: г. Казань, ул.Авангардная, д.74, подъезд 2, окно 7 либо в территориальных отделах Управления (по месту нахождения объекта недвижимости). Для получения документов ГФДЗ общего доступа необходимо предоставить заявление установленного образца и документ, удостоверяющий личность заинтересованного лица или его уполномоченного представителя, доверенность. Также запросить сведения можно почтовым отправлением с приложением заявления установленного образца по адресу: 420054, Республика Татарстан, г. Казань, ул.Авангардная, д.74. Информация из ГФДЗ предоставляется бесплатно.

В КАДАСТР ВНЕСЕНЫ СВЕДЕНИЯ О ЗАЩИТНЫХ ЗОНАХ СИСТЕМЫ ОЗЕР КАБАН

Кадастровая палата по РТ внесла в госреестр сведения о границах водоохраных зон и защитных полос, установленных в отношении трех озер, расположенных в Казани: Верхний Кабан, Нижний Кабан и Средний Кабан. На кадастровой карте появились также границы водоохраных зон и защитных полос рек Бирля, Большая Бахта, Дымка, Кичуй, Малый Черемшан, Мараса, Нурминка, Петьялка, Стярле, Сульча, Сюнь, Улема, Ютаза. Заказчиком кадастровых работ выступило Минэкологии РТ.

Водоохранная зона отмеряется от береговой линии. Для озер она составляет 50 метров (если акватория озера не менее 0,5 кв.км.). Для рек – может дости-

гать в ширину от 50 до 200 метров. Это зависит от протяженности реки.

«Внутри» зоны устанавливается прибрежная защитная полоса. Ее размер зависит от уклона берега и от видов угодий, прилегающих к водному объекту (пашни, лугов, сенокосов, лесов или кустарников). С учетом данных критериев ширина прибрежных защитных полос составляет от 30 до 50 м., а для рек и озер, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение – 200м.

Вести хозяйственную деятельность на этих территориях можно, но осторожно. В водоохранной зоне устанавливается специальный режим в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов, флоры и фауны. В пределах прибрежных защитных полос вводятся еще более жесткие ограничения. Кроме вышеперечисленного нельзя осуществлять распашку земель, пасти скот, организовывать для них летние лагеря и ванны.

В настоящее время в кадастре содержатся сведения о границах 130 водоохраных зон и 132 прибрежных защитных полос, установленных в отношении 97 водных объектов.

Посмотреть не находится ли объект недвижимости в охранной зоне можно на сайте Федеральной кадастровой палаты (kadastr.ru) в разделе «Узнать об ограничениях на земельный участок». В государственном реестре недвижимости содержатся только те сведения о зонах, которые на заявительной основе внесли органы государственной власти, местного самоуправления.

НАЧАЛЬНИК АКСУБАЕВСКОГО ОТДЕЛА РОСРЕЕСТРА ТАТАРСТАНА ВЫШЛА В ПОЛУФИНАЛ КОНКУРСА «НЕЧКЭБИЛ-2018»

Начальник Аксубаевского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан Лилия Сахабутдинова вышла в полуфинал Республиканского конкурса красоты, материнства и семьи «Нечкэбил-2018». Вместе с ней в конкурсе участвовала вся ее дружная семья: муж Мансур, сын Данир, дочь Султана и близкие родственники. Кстати, для Лилии – это не первый конкурс такого уровня. В феврале этого года она достойно выступила в конкурсе «Женщина года», где стала зональным победителем в номинации «Женщина – пример года». В настоящее время зональные туры конкурса «Нечкэбил-2018» прошли в Новошешминске, Елабуге, Тетюшах. Завтра состоятся в Казани. После этого станут известны имена финалистов. Мы искренне болеем за Лилию Сахабутдинову и желаем ей успехов в работе, семье и, конечно, в конкурсе! ●



ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЙ ГРАЖДАН В РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА



СВЕТЛАНА НУГМАНОВА / И.О. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА ОБЩЕГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Ситуации, когда гражданам необходимо обратиться в тот или иной государственный орган, бывают самыми разными. Каждая из них – по-своему индивидуальна и, возможно, требует детального рассмотрения. В связи с этим разьясняем порядок обращения граждан в Росреестр Татарстана.

Направить обращение в центральный аппарат Управления Росреестра по Республике Татарстан можно следующими способами:

- в письменном виде по почте 420054, г. Казань, ул. Авангардная, д. 74
- в письменном виде по факсу 8 (432) 255-25-46;
- путем заполнения специальной формы на официальном сайте Росреестра;
- по электронной почте на адрес main-post@gufrs-rt.ru;
- через Ведомственный центр телефонного обслуживания Росреестра по круглосуточному бесплатному номеру телефона 8-800-100-34-34;
- путем заполнения специальной формы на официальном сайте Правительства Республики Татарстан (раздел Управления Росреестра по РТ);
- при личной передаче письменного обращения в Управление Росреестра по РТ через окно приема обращений граждан по адресу: г. Казань, ул. Авангардная, д. 74, 2 подъезд, окно 9;
- в ходе личного приема должностными лицами Управления Росреестра по РТ.

В письменном обращении необходимо указывать свою фамилию, имя, отчество (последнее – при наличии); адрес электронной почты, если ответ должен быть направлен в форме электронного документа, и почтовый адрес, если ответ должен быть направлен в письменной форме. При направлении обращения в электронном виде гражданин вправе приложить к такому обращению необходимые документы и материалы в электронном виде. Граждане могут направлять как индивидуальные, так и коллективные обращения.

ВНИМАНИЕ!

Обращения, направляемые в электронной форме, минуя официальный адрес электронной почты Управления Росреестра по Республике Татарстан, сервиса сайта «Обращения граждан», на рассмотрение не поступают.

ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ ГРАЖДАНАМИ ИНФОРМАЦИИ ПО ВОПРОСАМ РАССМОТРЕНИЯ ОБРАЩЕНИЙ

Получить информации по вопросам рассмотрения обращений можно ежедневно по рабочим дням с понедельника по четверг с 8-00 до 17-00 и в пятницу с 8-00 до 15-45 по справочным телефонам: **255-24-59, 255-24-56, 255-24-57.**



ПО СПРАВОЧНЫМ ТЕЛЕФОНАМ ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ СЛЕДУЮЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

- о регистрации и ходе рассмотрения обращения гражданина, о переадресации обращения в территориальный отдел Управления Росреестра по РТ, подведомственную Управлению Росреестра по РТ организацию, соответствующий государственный орган, орган местного самоуправления или должностному лицу, в компетенцию которых входит решение поставленных в обращении вопросов, о продлении срока рассмотрения обращения;
- контактный телефон структурного подразделения Управления Росреестра по РТ, ответственного за рассмотрение обращения;
- почтовый адрес, номер факса для направления письменных обращений в Управление Росреестра по РТ;
- требования, предъявляемые к оформлению письменного обращения и обращения, направляемого в Управление Росреестра по РТ в электронной форме;
- порядок и сроки рассмотрения обращений;
- порядок записи на личный прием к руководству Управления Росреестра по РТ;
- график и место проведения личного приема должностными лицами Управления Росреестра по РТ;
- порядок обжалования действий (бездействия) должностных лиц и решений, принимаемых в ходе осуществления государственной функции по организации приема граждан, обеспечению своевременного и в полном объеме рассмотрения их устных и письменных обращений с уведомлением гражданина о принятии решений в установленный Федеральным законом от 2 мая 2006 г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» срок;
- иная информация, касающаяся прав граждан на обращение в государственный орган.

СРОК РАССМОТРЕНИЯ ОБРАЩЕНИЙ ГРАЖДАН

Обращение подлежит обязательной регистрации в течение трех дней с даты его поступления. Сроки его рассмотрения составляют 30 календарных дней со дня регистрации. В исключительных случаях срок рассмотрения письменного обращения может быть продлен не более чем на 30 дней. О продлении срока рассмотрения автор обращения уведомляется письменно. ●

МАРАТ САФИУЛЛИН: «НАЛОГОВЫЕ ОРГАНЫ, КАК И ПРЕЖДЕ, ТЕСНО ВЗАИМОДЕЙСТВУЮТ С ОРГАНАМИ РОСРЕЕСТРА»



МАРАТ АДИПОВИЧ САФИУЛЛИН /
РУКОВОДИТЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ ФНС РОССИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Сегодня регистрация прав на имущество уже не имеет пугающий характер для граждан, которые впервые сталкиваются с этим вопросом. Государственные органы осуществляют между собой электронное взаимодействие, которое значительно сокращает время и ресурсы, необходимые для регистрации прав на недвижимое имущество. Тем не менее, у граждан все равно возникают некоторые вопросы. На вопросы, касаемые налогообложения недвижимого имущества, получения налоговых вычетов по объектам недвижимости, а также другие вопросы отвечает руководитель Управления ФНС России по Республике Татарстан Марат Адипович Сафиуллин.

► И первый вопрос, Марат Адипович, с какими вопросами в Ваше ведомство чаще всего обращаются граждане, проходящие процедуру оформления прав на недвижимое имущество?

► Наиболее часто задаваемыми являются вопросы, касающиеся исчисления

налога на имущество физических лиц по приобретаемым объектам, а также получения налоговых льгот по имущественным налогам физических лиц.

Ежегодно налоговые органы рассчитывают гражданам земельный налог и налог на имущество физических лиц. Напомню, что срок уплаты имущественных налогов в текущем году приходится на 3 декабря.

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

Чтобы граждане своевременно получили налоговые уведомления и уплатили налоги, органы Росреестра ежегодно, а также ежегодно представляют нам все необходимые сведения, такие

как: информация о правообладателе и периоде владения объектом, идентификационные и качественные характеристики объектов – наименование и вид, адрес, кадастровый номер, кадастровая оценка (стоимость), площадь. Также налоговое уведомление содержит в себе расчет налогов на недвижимое имущество, земельные участки, транспортные средства и налог на доходы физических лиц.

Для удобства налогоплательщиков ФНС России разработало промо-страницу «Налоговое уведомление 2018». С помощью данной страницы любой желающий может ознакомиться с особенностями администрирования имущественных налогов физических лиц, с изменениями в порядке применения налоговых льгот без звонка или личного визита в налоговую инспекцию.

► Какие категории граждан вправе не уплачивать налог на имущество физических лиц?

► Статьей 407 Налогового Кодекса на федеральном уровне определены категории граждан, которые имеют право на налоговую льготу по налогу на имущество физических лиц, к которым в том числе относятся пенсионеры, инвалиды 1 и 2 групп, инвалиды с детства, чернобыльцы, граждане, перенесшие лучевую болезнь, и другие граждане. Органы му-

ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

КАКИМИ НАЛОГИ БЫЛИ В ДРЕВНОСТИ?

Первыми налогами были налоги на базовые ценности: земля, скот, работников.

В Древнем Египте основным доходом служила плата за пользование землей, принадлежащей главе государства. В Древней Греции основным был подоходный налог, но свободные граждане городов его не платили. Вместо этого граждане вносили добровольные пожертвования, и только в экстренных случаях (война) с них собирался установленный процент доходов.

В Римской империи главным источником доходов служил поземельный налог, в размере 10% доходов с участка. Применялись и другие формы налогообложения земли, например налог на количество фруктовых деревьев, включая виноградные

лозы. Облагалась налогом собственность и средства производства: недвижимость, живой инвентарь, ценности.

Интересным изобретением Европы был «подомовый налог». Речь идет о налоге на недвижимость, введенный в Англии налог, исчисляемый по числу очагов, позднее взимался по числу окон. Также в Европе рассчитывали этот налог по длине фасада и т.п. Все это наложило сильный отпечаток на архитектуру Европы.

В древнеславянском государстве (конец IX в.) основным источником доходов казны стала дань — прямой налог (подать), собираемый с населения. Первые упоминания о взимании дани относятся к эпохе князя Олега. При этом древние летописи именуют «данью» военную контрибуцию.



ниципальных образований могут установить дополнительные льготы для других категорий граждан.

Что касается земельного налога, в первую очередь хочу обратить внимание на изменения в законодательстве.

В конце 2017 года в Налоговый кодекс РФ были внесены изменения, согласно которым пенсионеры, инвалиды 1 и 2 групп, инвалиды с детства, ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны и еще ряд категорий плательщиков уже в этом году по начислениям за 2017 год смогут воспользоваться льготой в виде вычета в разрезе кадастровой стоимости 6-ти соток на один земельный участок (или на долю в участке). Так, если площадь участка составляет не более 6-ти соток, налог взиматься не будет, а если площадь участка превышает 6 соток – налог будет рассчитан за превышающую льготу площадь.

Кроме того, полное освобождение от уплаты земельного налога может быть принято органами местного самоуправления. Так, в г. Казань, в г. Набережные Челны освобождены от уплаты земельного налога ветераны, участники и инвалиды Великой Отечественной войны, ветераны и инвалидов боевых действий, инвалиды I и II группы инвалидности, чернобыльцы и другие категории.

Информацию о ставках и льготах по имущественным налогам (регионального и местного уровня) можно получить, воспользовавшись сервисом «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам» раздела «Элек-

тронные услуги» интернет-сайта ФНС России www.nalog.ru.

► **Расскажите о налоговых вычетах, на что можно рассчитывать гражданам, имеющим в собственности квартиру или дом?**

► Налоговым Кодексом Российской Федерации предусмотрены налоговые вычеты при определении налоговой базы объекта недвижимости, служащей основанием для исчисления суммы налога на имущество физических лиц.

Так, для квартиры налоговая база определяется как ее кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 20 квадратных метров общей площади, для комнаты – 10 квадратных метров площади этой комнаты, для жилого дома — 50 квадратных метров общей площади этого жилого дома.

Вне зависимости от количества собственников вычет в указанном объеме предоставляется на объект недвижимости, а налог уплачивается собственниками соразмерно долям в праве.

Предоставление налоговым органом налоговых вычетов осуществляется без представления заявления налогоплательщика.

► **Что нужно, чтобы получить льготу?**

► Достаточно направить соответствующее заявление в любой налоговый орган. Сделать это можно любым способом: лично в налоговый орган, направить по почте, но самым удобным, на мой взгляд, является направление заявления с помощью Интернет – сервиса «Личный каби-

нет налогоплательщика для физических лиц». Вместе с заявлением можно представить документы, подтверждающие право на налоговую льготу, при отсутствии таких документов, при необходимости налоговый орган самостоятельно запросит сведения у соответствующих органов.

► **Есть ли какие-то изменения или нововведения, которые коснутся налогоплательщиков при уплате имущественных налогов?**

► В текущем году некоторые граждане получат налоговые уведомления, в которых будет добавлен расчет налога на доходы физических лиц, не удержанный налоговым агентом в 2016 и 2017 годах. Теперь, если налоговый агент (организация или индивидуальный предприниматель) сообщил о невозможности удержать налог, представив в инспекцию сведения по форме 2-НДФЛ на конкретное физическое лицо, НДФЛ для оплаты рассчитывают налоговые органы и указывают его в налоговом уведомлении.

► **Что бы вы пожелали нашим читателям в завершении беседы?**

► Я бы хотел напомнить, что имущественные налоги за землю и недвижимость полностью поступают в бюджет муниципальных образований и расходуются на наши с вами непосредственные нужды. В связи с чем я призываю всех уплатить налоги в установленный срок.

► **Марат Адипович! Спасибо за интересную беседу. ●**



ЕСЛИ СОСЕДИ НЕ ПОДПИСЫВАЮТ АКТ СОГЛАСОВАНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА...

В Росреестр Татарстана нередко обращаются граждане, спрашивающие, как быть в ситуации, если соседи не подписывают акт согласования границ земельного участка. Только в этом году в отдел государственного земельного надзора г.Казани поступило более двух тысяч обращений граждан по вопросам соблюдения земельного законодательства, из которых 726 — о нарушении требований земельного законодательства со стороны смежных землепользователей.

Действительно, причины для межевых споров могут быть разными. Но независимо от причин, в первую очередь, считает заместитель руководителя **Управления Росреестра по Республике Татарстан Ада Зайдуллина**, нужно искать компромисс. И только при его отсутствии следует обращаться в суд и решать споры соответственно Земельному кодексу РФ.

— Прежде всего, следует предпринять попытку мирного, досудебного урегулирования вопроса. Есть смысл обсудить со «сложным» соседом проблему. Возможно, придется в чем-то уступить, но зато вы сэкономите немало денег, нервов и времени, которого обычно ни на что не хватает, — высказывает свое мнение Ада Зайдуллина.

Если же сосед категорически отказывается ставить свою подпись на акте согласования, государственный регистратор рекомендует данное возражение (несогласие) оформить в письменной форме — с четким обоснованием отказа

от подписания Акта и внесением записей о данных возражениях в Акт. Оно может понадобиться в суде в качестве доказательства вашей попытки урегулировать спор до суда. Данные возражения обязательно прилагаются к межевому плану. Поставить участок на кадастровый учет можно будет после урегулирования спорных вопросов и согласования границ, выраженного в Акте подписями всех сторон. Также не лишним будет проверить, какую площадь занимал ваш участок по документам до межевания, и проанализировать историю участка — от кого и кому он передавался, в каких границах.

Если вы считаете, что правда на вашей стороне, а сосед по-прежнему не сдается — не подписывает Акт и упорно ставит

заборы на вашу территорию — начинайте с заявления в госземнадзор (подразделение Управления Росреестра) с требованием провести проверку с использованием геодезических приборов на предмет соблюдения земельного законодательства. После рассмотрения заявления придет государственный инспектор и после определенных процедур на ваших участках сделает выводы о том, с чьей стороны присутствуют нарушения. Также можно написать в Прокуратуру жалобу о нарушении соседями ваших прав пользования землей и о неправомерном использовании ими вашей земли. Если ситуация и дальше не разрешилась, соседи продолжают упорствовать, а вы уверены в своей правоте, то можно обращаться в суд.

К СВЕДЕНИЮ

Государственными инспекторами Республики Татарстан не прекращается работа по выявлению и пресечению нарушений земельного законодательства. Так, за 9 месяцев текущего года государственными инспекторами Росреестра Татарстана проведено 5428 проверочных мероприятий, из которых в 4915 случаях выявлены нарушения земельного законодательства, выдано 4166 предписаний. Более 2469 лиц привлечено к административной ответственности. Основной массой нарушений земельного законодательства является самовольное занятие земель.

По всем возникающим вопросам татарстанцы могут обратиться в Управление Росреестра по Республике Татарстан (Казань, ул. Авангардная, 74, подъезд №2, тел. (843) 255-25-22). С адресами и телефонами территориальных отделов можно ознакомиться на официальном сайте ведомства rosreestr.tatarstan.ru в разделе «Структура» - «Территориальные отделы». ●



КАК ОФОРМИТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ



В России вступили в силу изменения в законодательные акты, регламентирующие порядок строительства и оформления прав на частные жилые дома. Теперь для строительства таких домов не требуется получать разрешение. Более подробно о нововведениях, которые, безусловно, касаются многих граждан, сегодня поговорим с начальником отдела государственной регистрации недвижимости физических лиц Управления Росреестра по Республике Татарстана Эндже Мухаметгалиевой.

► **Эндже Исмагдановна, что изменилось для граждан?**

► Для начала хотела бы обратить внимание на то, что Градостроительный кодекс РФ был дополнен понятием «объект индивидуального жилищного строительства» – отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем

три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Появление в нашем законодательстве такого определения, на мой взгляд, раз и навсегда решит вопрос о недопустимости возведения на землях ИЖС так называемых «таунхаусов» и многоквартирных домов. Ведь не секрет, что недобросовестные застройщики возводят такие объекты под видом индивидуальных жилых домов, а затем после оформления прав производят раздел дома на части.

Либо продают дом в долевую собственность разным покупателям, уверяя, что в дальнейшем без проблем можно будет разделить дом на самостоятельные объекты недвижимости.

► **Что касается индивидуальных жилых домов, действительно ли отменили разрешение на строительство и что пришло на смену этому документу?**

► Да, действительно, теперь для строительства и реконструкции объектов инди-

видуального жилищного строительства не требуется разрешение на строительство.

Однако это не значит, что теперь на своем участке можно строить бесконтрольно, без каких-либо документов.

Процедура оформления документов существенно изменилась, причем не только на индивидуальные жилые дома, расположенные на землях, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, в личных подсобных хозяйствах (в границах населенных пунктов), но и на дома, расположенные на садовых участках.

Теперь граждане, прежде чем начать возводить один из перечисленных объектов недвижимости (либо реконструировать его!), должны обратиться в орган местного самоуправления (в Казани, например, это Управление градостроительных разрешений исполкома города) с уведомлением о начале планируемого строительства.

► **Что это за уведомление?**

► Это документ, в котором собственник извещает орган местного самоуправления о начале строительства дома и указывает его конкретные характеристики. Что важно: указанное уведомление составляется по форме, утвержденной

Минстроем России. При этом к уведомлению должны быть приложены необходимые документы, перечень которых предусмотрен законодательством (правоустанавливающий документ на землю, документ, подтверждающий полномочия представителя, описание внешнего облика объекта недвижимости, если он будет возводиться в границах исторического поселения и т.д.) Подавать такое уведомление нужно для того, чтобы на участках их владельцы возводили только разрешенные законом объекты.

► **Что делать после подачи такого уведомления?**

► После поступления уведомления полномочный орган в течение семи рабочих дней проверяет, соответствуют ли параметры дома разрешенным нормам. И затем либо направляет заявителю уведомление о соответствии либо о несоответствии. В последнем случае необходимо будет исправить указанные замечания.

Получение застройщиком от полномочного органа уведомления о соответствии считается согласованием указанным органом строительства или реконструкции объекта и дает право застройщику реализовывать задуманное в течение 10 лет. Данное право сохраняется при переходе прав на земельный участок (например, при продаже участка до завершения строительства).

► **После того, как строительство будет завершено, какие действия предпринять застройщику?**

► Здесь надо отметить следующее изменение в Градостроительный кодекс РФ: поскольку для объектов ИЖС теперь не требуется разрешение на строительство, то, соответственно, не требуется и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Таким образом, если ранее для объектов ИЖС был установлен срок окончания упрощенного порядка оформления – 1 марта 2020 года, то теперь этот срок отменен и тот порядок, который мы сейчас разъясняем, бессрочен.

Теперь, по новому порядку, после завершения строительства (или реконструкции) в течение месяца нужно подать в орган местного самоуправления уведомление об окончании строительства, приложив к нему предусмотренные законодательством документы, в том числе технический план дома. Форма уведомления об окончании строительства утверждена Минстроем России (то есть не является произвольной).

Полномочный орган в течение семи рабочих дней проведет предусмотренные законодательством проверки и подготовит застройщику уведомление о соответствии или несоответствии построенного дома требованиям законодательства.

► **И как дальше оформить право собственности на построенный объект недвижимости?**

► В случае если по результатам проведенных проверок полномочный орган подготовил уведомление о соответствии построенного дома требованиям законодательства, данный орган обязан направить в электронном виде в орган регистрации прав (т.е. к нам в Управление) заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права на данный объект недвижимости, приложив уведомление об окончании строительства, представленный застройщиком технический план, а также соглашение об определении долей в праве собственности на дом (если земельный участок принадлежит нескольким лицам). Таким образом, гражданам по сути не нужно обращаться самим

в Росреестр Татарстана, за него это сделают муниципальные органы власти, хотя при желании они могут обратиться за оформлением прав самостоятельно.

► **Вы сказали, что уведомительный характер касается строительства не только индивидуальных жилых домов, но и садовых...**

► Здесь хочу пояснить, что пока данные изменения касаются только садовых домов с назначением нежилое, расположенных на дачных и садовых земельных участках. Для жилых домов, жилых строений, расположенных на указанных земельных участках, порядок государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав остается прежним до 1 марта 2019г., то есть в этот переходный период поставить на кадастровый учет и зарегистрировать право на указанные объекты недвижимости можно будет при представлении технического плана, составленного на основании декларации (без направления вышеуказанных уведомлений). Поэтому, думаю, есть смысл поспешить за оформлением прав до указанной даты.

► **А как определить назначение дома, построенного на своем садовом участке?**

► В этом вопросе следует руководствоваться двумя законами о садоводстве: действующим пока Федеральным законом №66-ФЗ и вступающим в силу новым Федеральным законом №217-ФЗ, а также Градостроительным кодексом РФ. Исходя из содержащихся в нем понятий, садовый дом с назначением «нежилое» – это здание сезонного использования, связанное с временным пребыванием в нем. А жилое строение и жилой дом на садовом земельном участке предполагают, соответственно, возможность проживания в таком здании.

► **Какая ответственность грозит гражданину в случае неподачи уведомления о начале и об окончании строительства?**

► Во-первых, неисполнение застройщиком порядка уведомления об окончании строительства является основанием для принятия решения о приостановлении государственной регистрации права, а затем и к отказу в кадастровом учете и регистрации прав.

Во-вторых, несоблюдение порядка получения уведомлений может привести к признанию объекта недвижимого имущества самовольной постройкой. А самовольная постройка подлежит приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования или даже сносу. ●



СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ: ОФОРМЛЯЕМ ПРАВИЛЬНО!



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

При покупке квартиры мы взяли кредит в банке. Сейчас мы полностью погасили кредит и хотим снять ипотеку перед банком. Каков порядок снятия ипотеки, если ранее нами была выдана закладная.

Регистрационная запись об ипотеке погашается в соответствии со статьей 25 Федерального закона от 16.08.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке(залоге недвижимости)» в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав: в случае, если выдана закладная:

совместного заявления залогодателя и законного владельца закладной с одновременным представлением документальной закладной или выписки по счету депо при условии, что документальная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

заявления законного владельца закладной с одновременным представлением документальной закладной или выписки по счету депо при условии, что документальная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

заявления залогодателя с одновременным представлением документальной закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме.

Мы полностью погасили долг по кредиту перед банком. Закладная нами не выдавалась. Может ли в таком случае банк сам погасить запись об ипотеке без нашего участия.

Регистрационная запись об ипотеке погашается в соответствии со статьей 25 Федерального закона от 16.08.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке(залоге недвижимости)» в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав: в случае, если не выдана закладная:

- совместного заявления залогодателя и залогодержателя;
- заявления залогодержателя.

Таким образом, банк-залогодержатель может сам в лице своего представителя обратиться в Управление Росреестра по Республике Татарстан с заявлением о погашении записи об ипотеке.

Для строительства дома на земельном участке наша семья планирует взять кредит в банке, в отношении которого введена временная администрация. Лицензия у банка не отозвана. Будет заключаться договор ипотеки земельного участка. В законе о регистрации мы прочли о том, что основанием для приостановления государственной регистрации является ситуация, при которой в отношении финансовой организации назначена временная администрация. Можно ли зарегистрировать ипотеку в нашем случае.

Согласно пункту 48 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» основанием для приостановления государственной регистрации является назначение временной администрации финансовой организации, являющейся правообладателем или стороной сделки, в предусмотренных Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» случаях.

В соответствии с пунктом 4 ст.189.25 Закона о банкротстве в случае приостановления полномочий временной администрации и до дня вынесения решения арбитражного суда о признании кредитной организации несостоятельной (банкротом), или вступления в законную силу решения арбитражного суда о ее ликвидации, или прекращения деятельности временной администрации приостанавливается государственная регистрация сделок, перехода, ограничения(обременения) права на недвижимое имущество, принадлежащее кредитной организации на праве собственности, ином вещном праве или находящееся у нее в залоге.

Поскольку в пункте 4 статьи 189.25 Закона о банкротстве отсутствует указание на необходимость приостановления проведения сделок в отношении иного имущества, не принадлежащего банкроту, и, учитывая то, что в пункте 48 части 1 статьи 26 Закона о регистрации имеется отсылка к Закону о банкротстве, полагаем, что в случае введения временной администрации в финансовой организации, данное обстоятельство не является препятствием для регистрации ипотеки в пользу такой финансовой организации.

Наша семья решила купить земельный участок. Подскажите, как нам избежать приостановки регистрации, т.к. земельный участок находится в охранной зоне газораспределительных сетей, и мы слышали, что это препятствует регистрации.

Действующим законодательством охранные и санитарно-защитные зоны признаются ограничениями прав на земельный участок. При продаже земельного участка продавец в соответствии с Земельным кодексом РФ обязан предоставить покупателю сведения о наличии ограничений или обременений прав на отчуждаемый земельный участок. При не соблюдении продавцом данной обязанности покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены, расторжения договора и возмещения убытков. Законом о регистрации недвижимости установлено, что одной из причин приостановления регистрации является отсутствие в договоре, подлежащем регистрации или являющемся основанием для государственной регистрации прав, установленных Федеральным законом или договором ограничений прав сторон такой сделки.

Таким образом, законодательством не установлен запрета на совершение сделок с недвижимостью, обремененной охранной зоной. Однако при составлении договора купли-продажи сведения о наличии на земельном участке соответствующей охранной зоны должны быть указаны в договоре.

Подскажите, будет ли приостановлена регистрация, если согласно полученной выписке из ЕГРН имеется отметка о праве требования на квартиру, в связи с

рассмотрением в суде гражданского дела о праве собственности. Арест не налагался. Квартиру покупают с использованием кредитных средств банка и с возникновением залога.

В соответствии с действующим Законом о регистрации недвижимости запись ЕГРН о наличии заявленного в судебном порядке праве требования в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, при отсутствии иных причин, препятствующих осуществлению государственной регистрации прав на него, не является основанием для приостановления государственной регистрации прав на него и отказа в ее осуществлении, если иное не установлено Федеральным законом.

Федеральным законом о регистрации недвижимости установлено, что причиной приостановления является наличие судебного спора в отношении прав на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки. В этом случае государственная регистрация приостанавливается до разрешения спора судом.

Таким образом, учитывая то, что квартира приобретается за счет кредитных средств, в связи с чем, одновременно с регистрацией перехода права собственности регистрируется залог в силу закона в пользу кредитора и может быть зарегистрирован залог в силу закона в пользу продавца в связи с рассрочкой платежа, регистрация перехода права, права собственности и ипотеки должна быть приостановлена до разрешения спора судом на основании пункта 36 части 1 статьи 26 Закона о регистрации недвижимости.

Чтобы не допускать возникновения такой ситуации, до подачи документов покупателю следует заказать выписку из ЕГРН об объекте недвижимости, из которой можно получить помимо прочего и информацию о заявленном в судебном порядке праве требования.

Я хочу подарить индивидуальный жилой дом и долю в праве на земельный участок своему внуку. На земельном участке есть еще один дом, который останется у меня в собственности. Можно ли заключить договор дарения дома и доли в праве на земельный участок в простой письменной форме или нужно обязательно обращаться к нотариусу за удостоверением договора?

Указанный договор дарения доли в праве общей долевой собственности по ныне действующему законодательству подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Без нотариального удостоверения такой договор является

ничтожным, регистрация будет приостановлена и, в случае не устранения причины приостановления, последует отказ в регистрации.

Хотим сдать часть здания в аренду новому арендатору. Раньше на эту часть была зарегистрирована аренда и часть была учтена в ГКН. Сейчас мы одновременно хотим погасить запись о прежней аренде и зарегистрировать новый договор аренды. Нужно ли нам опять ставить на учет часть здания, сдаваемую в аренду, если, в сущности, мы передаем те же самые помещения только другому лицу. Нужно ли снова готовить и предоставлять технический план с указанием части.

В соответствии с действующим законодательством предусмотрена сдача в аренду части здания или сооружения, в частности блок-секция, подъезд, помещение, в том числе в виде этажа, нескольких этажей, совокупность имеющих общие строительные конструкции комнат (смежные комнаты в помещении), расположенных в пределах этажа (этажей). Необходимым условием сдачи части здания в аренду является государственный кадастровый учет такой части здания или сооружения, который осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть здания или сооружения без соответствующего заявления на основании технического плана.

В случае государственной регистрации прекращения обременения объекта недвижимости, в связи с установлением которого была образована и поставлена на государственный кадастровый учет часть такого объекта, снятие с государственного кадастрового учета указанной части осуществляется без соответствующего заявления одновременно с регистрацией прекращения обременения соответствующего здания при отсутствии сведений о том, что в отношении такой части здания зарегистрировано другое обременение.

Для кадастрового учета части здания и регистрации обременения здания, если соответствующая часть ранее была снята с кадастрового учета в связи с прекращением обременения, орган регистрации прав использует технический план, представлявший ранее в отношении указанной части здания, если не изменилось местоположение границ данной части.

Таким образом, в соответствии с пунктом 2 статьи 44 Закона о регистрации, для регистрации нового договора аренды в отношении ранее учтенной части объекта представление нового технического плана не потребуется.



Мной в период брака была приобретена квартира на мое имя, могу ли я подарить ее мужу.

В соответствии с Семейным кодексом РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью.

Общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению. Соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, должно быть нотариально удостоверено.

Таким образом, квартира, приобретенная в период брака на имя одного из супругов, является совместной собственностью обоих супругов. В связи с этим, Вам необходимо вначале прекратить режим совместной собственности по нотариально удостоверенному соглашению о разделе имущества, а затем оформить также у нотариуса договор дарения супругу своей доли в праве на квартиру.

Изменить общий режим имущества супругов можно также путем заключения брачного договора, в котором можно установить, что приобретенная в браке квартира является единоличной собственностью одного из супругов. Брачный договор подлежит нотариальному удостоверению.

Могу ли я продать долю в праве на квартиру, не обращаясь к нотариусу? Сейчас квартира принадлежит мне целиком.

В соответствии со ст. 42 Федерального закона от 13 июля 2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей. Таким образом, договор отчуждения доли в праве собственности не подлежит нотариальному удостоверению. ●

ЕСТЬ ВОПРОСЫ? ОТВЕТИМ!



ВИКТОРИЯ СУББОТИНА / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПО РАЗВИТИЮ СИСТЕМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ГБУ «МФЦ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН»



В текущем году в Государственном бюджетном учреждении «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в Республике Татарстан» организована работа единой справочной службы – Колл-центра МФЦ, куда заявители могут позвонить по единому многока-

нальному телефону 222-06-20. Операторы Колл-центра консультируют по вопросам оказания услуг: по перечню необходимых документов, срокам, а также по готовности документов, записывают предварительно на прием в МФЦ, информируют о возможности оценить качество полученных услуг в МФЦ.

Наиболее часто задаваемые вопросы, которые интересуют заявителей, связаны с регистрацией недвижимости. Например, следующие:

Какие документы нужны для подачи заявления на государственную регистрацию договора купли-продажи недвижимости?

В данном случае сотрудники МФЦ поясняют, что необходимо, чтобы все участники договора пришли вместе для подачи заявления с документами, удостоверяющими личность, с договором купли-продажи. Также необходимо оплатить государственную пошлину.

В случае, если сделка совершается с участием несовершеннолетнего или с участием дольщиков, то договор купли – продажи должен быть нотариально удостоверен.

В каком случае и в какой форме нужно предоставить согласие супруга (или супруги) на оформление сделки с недвижимостью?

Согласие супруга (супруги) на совершение сделки требуется, если недвижимое имущество нажито в браке. Нотариально заве-

ренное согласие является обязательным. Необходимость согласия мужа или жены на распоряжение семейным имуществом установлена пунктом 3 статьи 35 Семейного Кодекса.

К сделкам с недвижимостью, при которых требуется согласие супруга на отчуждение, относятся все возмездные сделки, например, купля-продажа, обмен, инвестирование/ипотека.

Как узнать информацию о готовности документов по заявлениям, поданным в МФЦ на государственную регистрацию недвижимого имущества и кадастровый учет?

Операторы Колл-центра информируют о готовности документов. Продиктовать номер заявления, указанный в Описи, можно узнать статус рассмотрения заявления, и пора ли приходить для получения документов.

Возможно ли подать документы в МФЦ для регистрации недвижимости, которая находится за пределами Республики Татарстан, например, в г.Москва?

Прием документов для проведения экстерриториальной регистрации производится только в подразделениях филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по РТ по следующим адресам:

РТ, г. Казань, ул. Кулагина, д.1;

РТ, г. Альметьевск, ул. Герцена, д.86;

РТ, г. Нижнекамск, ул. Школьный бульвар, 2а.

У нас с женой общая совместная собственность, мы хотели бы оформить всё на жену. Что нам делать?

Необходимо составить брачный договор или соглашение о разделе имущества между супругами.

Соглашение о разделе составляется и заверяется в нотариальном порядке, после этого его нужно будет подать на регистрацию, чтобы произошел переход права – из общей совместной собственности на одного из супругов. ●

КАК ПОЛУЧИТЬ РАЗРЕШЕНИЕ НА СОВЕРШЕНИЕ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ С УЧАСТИЕМ НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ

ИНФОРМАЦИЯ ПОДГОТОВЛЕНА АДМИНИСТРАЦИЕЙ АВИАСТРОИТЕЛЬНОГО И НОВО-САВИНОВСКОГО РАЙОНОВ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА МО Г. КАЗАНИ

Любая сделка с недвижимостью — дело хлопотное и ответственное, тем более если в ней участвуют несовершеннолетние. Сегодня мы расскажем, к каким тонкостям придется приготовиться «взрослым», решившим купить или продать квартиру, одним из собственников которой является ребенок.

Особенности сделок с жильем несовершеннолетних детей в России регулируются следующими нормативными актами: Конституцией РФ, Гражданским, Семейным, Жилищным кодексами РФ, Законом об опеке и попечительстве, Законом «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» и другими актами, в т. ч. муниципального значения. Данные документы рассматривают несовершеннолетнего гражданина в качестве полноправного члена общества, обладающего полным комплексом прав и свобод. Его отличие от взрослого лишь в том, что некоторые из своих прав и свобод ребенок может реализовывать только с помощью родителей, а при их отсутствии — через своих законных представителей или органы опеки и попечительства.

Порядок предоставления услуги по выдаче предварительного разрешения на осуществление сделок с участием несовершеннолетних установлен также Административным регламентом предоставления государственной услуги по выдаче предварительного разрешения на осуществление сделок по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему (Постановление Исполнительного комитета МО г. Казани от 30.05.2013 №5060). Пунктом 2.5. Регламента установлен перечень документов для предоставления данной госуслуги.

При осуществлении сделок с недвижимостью органы опеки обязаны обеспечить защиту имущественного права несовершеннолетних. Существует распространенное заблуждение, что в органах опеки нужно получать разрешение на отчуждение жилья несовершеннолетнего только в случае ухудшения его жилищных условий. Однако это не так: любые изменения в правовом статусе жилой квартиры, принадлежащей несовершеннолетнему, должны быть согласо-

ваны с этим органом. Сделка, не одобренная органами опеки, не будет ни удостоверена нотариусом, ни признана государством. Но даже если таковая и была осуществлена каким-либо обходным путем, она однозначно судом будет признана впоследствии недействительной. Особенно если при этом жилищные условия ребенка ухудшились (основное условие получения согласия на отчуждение квартиры несовершеннолетнего собственника в общем случае — приобретаемое жилье не должно каким-либо образом ухудшать условия его проживания: ни по метражу, ни по качеству, ни по санитарным нормам, ни по размеру доли, ни по каким-либо другим параметрам).

Продажа квартиры с несовершеннолетними детьми предусмотрена законодательством. Если ребенок собственник, потребуется разрешение органов опеки. В ином случае (если ребенок прописан в квартире, но не владеет ей) необходима выписка с прежнего места жительства с одновременной пропиской в новом жилье.

Ситуации, при которых семье с ребенком необходимо продать квартиру, встречаются часто. Во многих случаях дети являются собственниками жилья, что существенно осложняет процедуру его отчуждения. Однако при соблюдении правил и особых условий период совершения сделки значительно сокращается.

В каждом из этих случаев механизм отчуждения квартиры не одинаков. На порядок и сроки сделки влияют и иные обстоятельства, такие как: основание приобретения квартиры (договор дарения, мены, купли продажи и другие); способ продажи (наличный, безналичный); наличие обременения жилья; возраст ребенка.

Последний пункт имеет особое значение. Согласно статьям 26-28 гражданского кодекса РФ, возраст ребенка влияет на его дееспособность. Виды: полная (с 18 лет и в некоторых других узаконенных случаях); ограниченная (с 14 до 18 лет); частичная (с 6 до 14 лет). До шести лет ребенок недееспособен.

Проблем с продажей не возникает при наступлении полной дееспособности, дающей право свободно вступать в правоотношения и нести обязанности по сделкам.

Однако не всегда для этого необходимо достижение восемнадцатилетнего возраста.

Получить полную дееспособность можно с шестнадцати лет:

- После вступления в брак. При этом развод не является основанием для ограничения дееспособности. Исключение составляют лишь фиктивные супружеские отношения.

- В результате эмансипации. Это законный процесс, в результате которого лицо становится дееспособным вследствие начала работы по трудовому договору или занятия предпринимательской деятельностью.

При наступлении этих обстоятельств процедура продажи квартиры упрощается и проходит на общих основаниях.

В случае с ограниченной и частичной дееспособностью (а также при ее отсутствии) потребуется разрешение органов опеки. Для его получения необходимо предоставить сведения, подтверждающие, что новая жилая площадь не хуже предыдущей. При этом учитывается площадь новой квартиры, условия проживания, соответствие санитарным нормам и т.д.

Главная цель органов опеки — защита прав ребенка. Новые жилищные условия не должны ущемлять его имущественные права. Помимо этого, все сделки происходят с согласия родителей или опекунов. В некоторых ситуациях опека может отказать в продаже квартиры. Причиной могут послужить следующие обстоятельства:

1. Ущемление прав ребенка. Если в результате продажи квартиры ребенок будет лишен собственности, а в новом жилье ему не будет выделена доля, органы опеки откажут в проведении сделки.

2. Новые жилищные условия хуже предыдущих.

3. Отказ одного из родителей от продажи.

4. Ребенок — наследник квартиры по завещанию, однако он еще не вступил в наследство.

5. Отсутствие прописки в новом жилье.

6. Покупаемая квартира находится на стадии строительства.

7. В новой квартире отсутствуют удобства или их часть (не проведено электричество, нет горячей или холодной воды).

8. Если новое жилье находится в аварийном состоянии. ●

КАК ПРИВАТИЗИРОВАТЬ ЖИЛЬЕ



АННА СИВЕЛЬКИНА / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПО РАБОТЕ С НАСЕЛЕНИЕМ МУП «ДИРЕКЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЖИЛИЩНЫХ ПРОГРАММ» ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА МО Г.КАЗАНИ

Приватизация жилых помещений – бесплатная передача в собственность граждан РФ на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан, забронировавших занимаемые жилые помещения, – по месту бронирования жилых помещений.

В соответствии со статьей 11 Закона РФ от 04.07.1991 №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» каждый гражданин имеет право на приобретение бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз.

Несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде после достижения ими совершеннолетия.

Оформление договоров по приватизации по г.Казани входит в перечень муниципальных услуг, предоставляемых Исполнительным комитетом г.Казани. В соответствии с пунктом 1 ст. 6 ФЗ от 27.07.2010 №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» органы, предоставляющие государственные услуги, и органы, предоставляющие муниципальные услуги, обязаны предоставлять данные услуги в соответствии с административными регламентами.

В этой связи постановлением Исполнительного комитета г.Казани утвержден Административный регламент предоставления муниципальной услуги по оформлению договоров на передачу жилых помещений в собственность граждан (приватизацию).

Пунктом 2.5 Регламента определен и перечень документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги. Вышеуказанный перечень включает в себя следующие документы:

▶ заявление на передачу жилого помещения в собственность граждан (приватизацию) по форме, утвержденной постановлением Руководителя Исполнительного комитета г.Казани от 08.11.2006 №2346 «О порядке оформления документов при передаче жилых помещений в собственность граждан (приватизации) на территории г.Казани»;

▶ паспорт или другой документ, удостоверяющий личность, свидетельство о рождении несовершеннолетнего члена семьи нанимателя (оригинал и копия);

▶ договор социального найма жилого помещения, оформленный в порядке, предусмотренном постановлением Руководителя Исполнительного комитета г.Казани от 19.06.2015 №2435 «О порядке согласования, заключения, внесения изменений и дополнений, расторжения договоров социального или специализированного найма жилых помещений муниципального жилищного фонда г.Казани» (оригинал и копия);

▶ технический паспорт объекта недвижимости, изготовленный Бюро технической инвентаризации, кадастровый паспорт, изготовленный ФГБУ «ФКП Росреестра» либо выписка из ЕГРН на объект (оригиналы и копии);

▶ выписку из домовой книги, финансово-лицевой счет с места регистрации (оригинал);

▶ выписку из домовой книги о предыдущих местах постоянного жительства начиная с 01.07.1991 (если такая информация отсутствует в паспорте) (оригинал);

▶ справку об использовании права бесплатной приватизации жилья по предыдущим местам жительства (оригинал);

▶ доверенность (оригинал или копия, заверенная нотариусом), если заявление оформляется по доверенности;

▶ заявление об отказе от участия в приватизации жилой площади (в случае соответствующего волеизъявления граждан) (оригинал);

▶ решение суда о признании права на приватизацию занимаемого жилого помещения (если ранее был вынесен отказ в предоставлении услуги) (оригинал и копия);

▶ разрешение органов опеки и попечительства (если заявление оформляется от имени недееспособного и если из данного жилого помещения были выписаны несовершеннолетние члены семьи либо гражд-

дане, ограниченные в дееспособности) (оригинал);

▶ опекунское удостоверение (если заявление оформляется от имени недееспособного или несовершеннолетнего, оставшегося без попечения родителей) (оригинал и копия);

▶ копию свидетельства о смерти (если есть умершие члены семьи).

Документы на приватизацию жилых помещений в г.Казани подаются гражданами в МУП «Дирекция муниципальных жилищных программ», в территориальные участки Казанского офиса ООО «ЕРЦ – «Татэнергосбыт»», ООО УК «Уютный дом» по месту нахождения жилого помещения.

В соответствии со статьей 8 Закона Российской Федерации от 04.07.1991 №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься по заявлениям граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов.

В настоящее время государственная регистрация права по договорам приватизации осуществляется на основании заявления органов местного самоуправления, поданного в электронном виде.

Заявление в форме электронного документа представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, путем заполнения формы такого заявления, размещенной на едином портале госуслуг или официальном сайте органа, осуществляющего госрегистрацию прав, в сети «Интернет», и подписывается УКЭП заявителя, если иное не установлено законодательством, а также сторон договора или уполномоченных ими на то лицами в порядке, установленном федеральным законом.

Результатом рассмотрения документов в электронном виде является выписка из ЕГРН, подтверждающая проведенную государственную регистрацию прав. ●

ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

24 декабря 1990 года, после принятия Закона РСФСР N 443-1 «О собственности в РСФСР», на территории России была узаконена частная собственность. Там же (статья 25) было законодательно закреплено понятие приватизации, как передачи государственного или муниципального имущества в частную собственность.

4 июля 1991 года принимается Закон РСФСР «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР», согласно которому приватизацию государственного имущества организует Государственный комитет Российской Федерации по управлению государственным имуществом (Госкомимущество России).

КАК ПОЛУЧИТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, НАХОДЯЩИЙСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ ИЛИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ

ИНФОРМАЦИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНА КОМИТЕТОМ ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА МО Г. КАЗАНИ

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предоставление свободных от застройки и прав третьих лиц земельных участков осуществляется посредством аукционных торгов. Продажа в собственность земельных участков под строительство (кроме индивидуального жилищного строительства) не допускается.

Порядок подготовки и проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка определен статьями 39.11 и 39.12 ЗК РФ.

Особенности предоставления земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности изложены в статье 39.18 ЗК РФ.

Извещения о проведении аукционов размещаются на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru, на официальном сайте Комитета kzio.kzn.ru (в разделе «Аукционы и конкурсы»), публикуются в Сборнике документов и правовых актов муниципального образования города Казани, на официальном портале органов местного самоуправления города Казани kzn.ru не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

На сайте Комитета одновременно с извещениями о торгах обеспечивается размещение градостроительных планов земельных участков и фрагментов карты города с границами участков. Кроме того, на сайте Комитета в разделе «Карта Казани»

или на электронной карте г.Казани по адресу map.kzn.ru действует слой «Аукционные земельные участки», на котором размещена информация о выставленных и проданных земельных участках.

Для участия в аукционе необходимо в установленный извещением срок представить в Комитет по адресу: г.Казань, ул.Баумана, д.52/7, 2 этаж, кабинет №12, тел. 221-01-37, следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной в извещении о проведении аукциона форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

2) копии документов, удостоверяющих личность заявителя (для граждан);

3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

4) документы, подтверждающие внесение задатка (квитанция, платежное поручение).

Исполнительным комитетом МО г.Казани в целях реализации социальной политики нашего государства, направленной на поддержку и улучшение жилищных условий граждан, имеющих трех и более детей, продолжается соответствующая работа по обеспечению многодетных семей бесплатными земельными участками.

Правом на получение в собственность бесплатного земельного участка обладают граждане, постоянно проживающие на территории Республики Татарстан, имеющие на дату подачи заявления трех и более детей, не достигших восемнадцатилетнего возраста.

Для включения в списки граждан, имеющих право на бесплатное получение земельного участка (далее – Списки), про-

живающих в муниципальном образовании г.Казани, многодетные семьи обращаются в соответствующую администрацию района Исполнительного комитета МО г.Казани по месту постоянного проживания с заявлением о предоставлении земельного участка и приложением к нему следующих копий документов:

1) паспорт заявителя;

2) паспорт другого родителя (в случае, если родители состоят в браке либо не состоят в браке, но проживают совместно);

3) свидетельства о рождении детей, а также паспорта детей, достигших четырнадцатилетнего возраста;

4) решение суда об установлении усыновления ребенка (за исключением случаев, когда в свидетельстве о рождении ребенка усыновители записаны в качестве родителей);

5) акт органа опеки и попечительства о назначении опекуна или попечителя (в случае назначения опеки или попечительства);

6) договор об осуществлении опеки или попечительства (в случае осуществления опеки или попечительства по договору);

7) свидетельство о заключении брака (в случае, если родители состоят в браке).

После включения в Списки многодетные семьи приглашаются на процедуру выбора земельного участка, в порядке очередности и в соответствии с количеством сформированных земельных участков.

По состоянию на август 2018 года многодетными семьями г.Казани выбрано 2378 земельных участков, расположенных севернее поселка Сокуры Лаишевского района РТ, 2158 земельных участков восточнее поселка Каймары Высокогорского района РТ, 270 земельных участков вблизи жилого массива Большие Дербышки Советского района г.Казани и 273 земельных участка юго-западнее жилого массива Кульсеитово Авиастроительного района г.Казани.

До конца текущего года планируется предоставить еще 800 земельных участков для многодетных семей г.Казани. ●

ИЗВЕЩЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНОВ РАЗМЕЩАЮТСЯ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ О ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ TORG.GOV.RU, НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ КОМИТЕТА KZIO.KZN.RU, ПУБЛИКУЮТСЯ В СБОРНИКЕ ДОКУМЕНТОВ И ПРАВОВЫХ АКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА КАЗАНИ, НА ОФИЦИАЛЬНОМ ПОРТАЛЕ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОРОДА КАЗАНИ KZN.RU НЕ МЕНЕЕ ЧЕМ ЗА ТРИДЦАТЬ ДНЕЙ ДО ДНЯ ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНА



КАК УВЕЛИЧИТЬ СВОЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НА ЗАКОННЫХ ОСНОВАНИЯХ

ОЛЬГА РАДЫГИНА / СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ ВЕСТНИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Государственными инспекторами Управления Росреестра по Республике Татарстан в текущем году уже выявлено более 2000 случаев самовольного занятия земель. Около 90 процентов нарушителей – граждане, увеличивающие свои наделы за счет земель «общего пользования» или смежных земельных участков.

Росреестр Татарстана напоминает, что самовольное занятие земельного участка или его части влечет наложение административного штрафа. Его размер варьируется в зависимости от статуса правонарушителя и кадастровой стоимости земельного участка. Так, для граждан предусмотрен штраф в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пяти тысяч рублей; для должностных лиц – от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; для юрлиц – от 2 до 3 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей. Если же кадастровая стоимость не определена, на граждан налагается штраф в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на должностных лиц – от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юрлиц – от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

Помимо штрафа устанавливается срок, в течение которого нарушения должны быть устранены. По истечении этого срока инспекторами проводится дополнительная проверка. Если нарушение не было устранено, то материалы проверки направляются в суд для принятия решения о привлечении нарушителя к ответственности за неисполнение предписания. Если собственник и после этого не устраняет нарушение, его могут заставить освободить незаконно занятый участок принудительно, по решению суда.

В сложившейся ситуации Росреестр Татарстана рекомендует гражданам не нарушать земельное законодательство, а воспользоваться совершенно легальным способом увеличения своего земельного участка – за счет земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности. Такая воз-

можность предусмотрена Земельным кодексом РФ. Для этого гражданину необходимо обратиться в орган местного самоуправления с соответствующим заявлением. В Казани, например, первоначально обращаются в Управление архитектуры и градостроительства для утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и отдельно после постановки на кадастровый учет нового земельного участка в Комитет земельных и имущественных отношений с заявлением о заключении соглашения о перераспределении земель. Муниципальная услуга по перераспределению земель бесплатная, но гражданин должен оплатить выкупную стоимость «присоединяемой» земли либо части земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности. С 3 августа 2018 года это 100 % от кадастровой стоимости.

Обращаем внимание, если речь идет о перераспределении по схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, то обратиться с таким заявлением может собственник участка, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства. Перераспределение возможно, в том числе и на основании утвержденного проекта межевания территории в отношении земельных участков, предназначенных для иных целей.

К кадастровому инженеру гражданин обращается после получения утвержденной схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории либо согласия на перераспределение в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. Заключение соглашения о перераспределении возможно только после постановки земельного участка на кадастровый учет. То есть в Росреестр гражданин обращается в первый раз для постановки на кадастровый учет земельного участка, во второй раз – для регистрации права собственности после заключения соглашения о перераспределении. ●

КАК СНЯТЬ АРЕСТ



ЮЛИЯ КАРМАНОВА /
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ АРЕСТОВ УПРАВЛЕНИЯ
РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

В районный суд мною было подано исковое заявление о признании недействительной сделки по продаже квартиры, а также удовлетворено ходатайство о наложении ареста на данную квартиру. После рассмотрения судом дела, мои исковые требования были удовлетворены и вынесено соответствующее решение. В связи с чем вопрос: достаточно ли данного судебного акта для отмены ареста?

В соответствии с пунктом 13 статьи 32 Закона о регистрации судебный орган, наложивший арест на недвижимое имущество, направляет в орган регистрации прав в срок не более чем три рабочих дня заверенную копию судебного акта о наложении (снятии) ареста.

Для отмены ареста необходимо обратиться в судебный орган с ходатайством

об отмене ранее наложенных обеспечительных мер, если в судебном акте, по которому принято решение по делу, не указано об их отмене.

Мною получено уведомление о регистрации запрета на совершение регистрационных действий в отношении недвижимого имущества. Задолженность в пользу взыскателя погашена. Как мне снять запрет?

Основанием для погашения в Едином государственном реестре недвижимости записи о запрете является акт, вынесенный судебным органом или иным уполномоченным органом. Вам необходимо обратиться в орган, наложивший запрет на недвижимое имущество, для вынесения акта о снятии запрета. После поступления в Управление Росреестра по

Республике Татарстан документа об отмене обеспечительных мер запись о запрете погашается.

Судебным приставом-исполнителем вынесено постановления об отмене ареста в отношении принадлежащего мне на праве собственности земельного участка. Могу ли я сам сдать данное постановление в Управление Росреестра по РТ для отмены данного ареста?

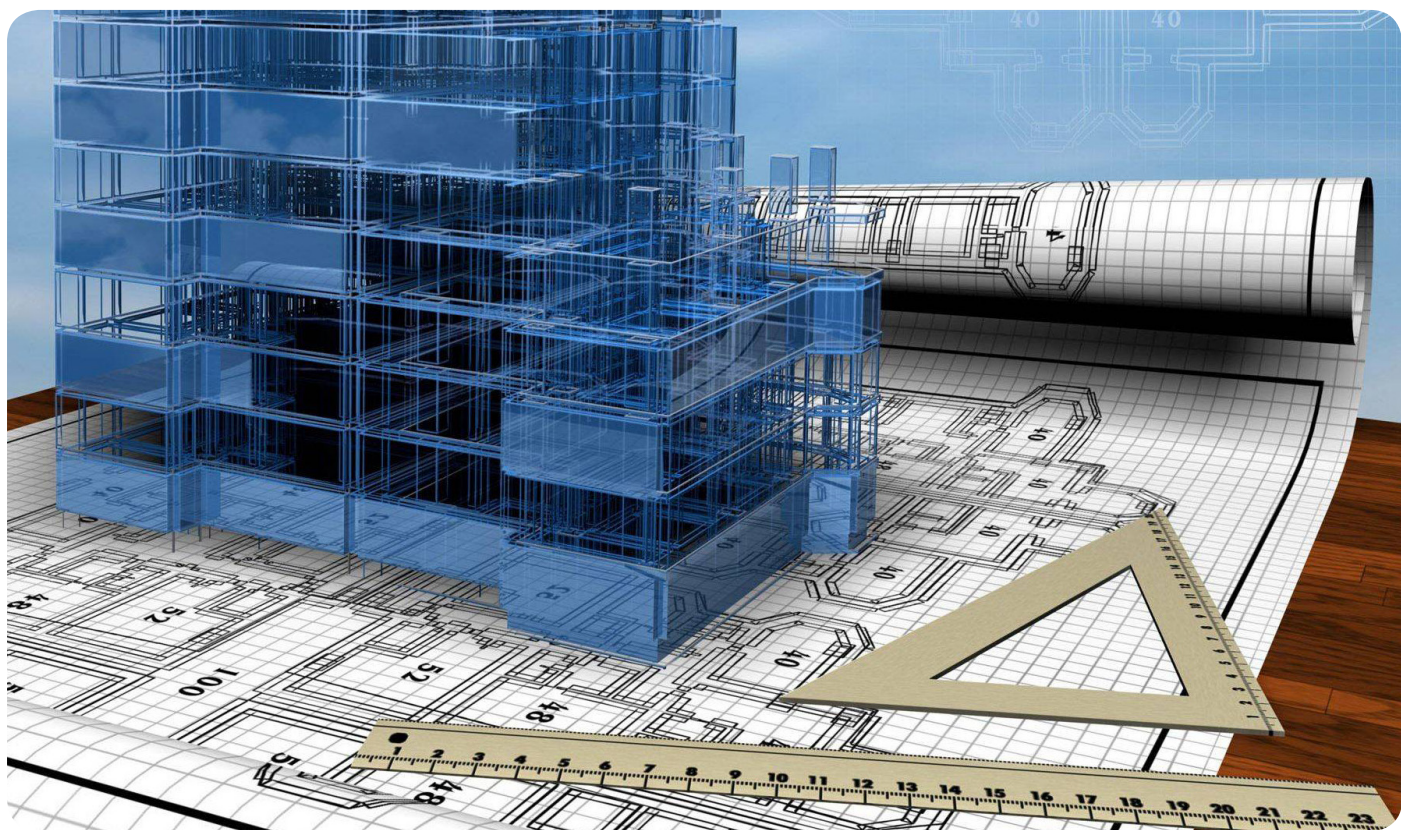
Да, можете, но в целях устранения сомнений в подлинности представленного заинтересованным лицом постановления Управление Росреестра по Республике Татарстан направит запрос судебному приставу-исполнителю о предоставлении копии данного постановления.

Согласно п.13 ст.32 Федерального Закона от 13 июля 2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» суд или уполномоченный орган, наложившие арест на недвижимое имущество или установившие запрет на совершение определенных действий с недвижимым имуществом, направляют в орган регистрации прав заверенную копию акта о снятии ареста или запрета. Пунктом 3.4.1. Соглашения от 10.07.2015г. «О взаимодействии между Федеральной службой судебных приставов и Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии» также предусмотрено, что копия постановления об отмене ареста имущества должника в форме бумажного документа может быть представлена в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, непосредственно судебным приставом-исполнителем, его вынесшим, либо направлена судебным приставом-исполнителем почтовой связью.

Судом вынесено и направлено в адрес Управления Росреестра по Республике Татарстан определение о снятии запрета в отношении квартиры принадлежащей на праве собственности мне и моей супруге. В течении какого времени запрет будет снят?

Согласно п.8 ч.1 ст.16 Закона о регистрации государственная регистрация осуществляется в течение 3-х рабочих дней с даты поступления в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о снятии ареста или запрета. ●

ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПОСЛЕ ПРОВЕДЕНИЯ РЕКОНСТРУКЦИИ



ЕЛЕНА ЛЕВАШИНА / ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ ОТДЕЛА ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Органом регистрации прав рассматривается большое количество заявлений о государственном кадастровом учете изменений объектов капитального строительства (зданий, нежилых помещений) в связи с изменением каких-либо параметров объекта капитального строительства (площади, объема, этажности и т.д.). В случае принятия государственным регистратором по итогам правовой экспертизы представленных для учета документов решения о наличии признаков реконструкции и при отсутствии документов на реконструкцию в составе технического плана, государственный кадастровый учет приостанавливается. Зачастую недовольные граждане и юридические лица спешат обратиться в судебные органы за защитой, как полагают, своего нарушенного права, не разобравшись в причинах приостановления, уверяя суд и орган регистрации прав в отсутствии проведенных работ по реконструкции.

Давайте разберемся, так что же такое реконструкция, и какие документы необходимы для проведения кадастрового учета в данном случае.

В отличие от перепланировки жилых помещений режим изменений нежилых помещений установлен Градостроительным кодексом. Для таких изменений применяется термин «реконструкция». Согласно п.14 ст.1 ГрК РФ реконструкция – это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов. Реконструкция связана, прежде всего, с изменением границ объекта, чаще в сторону его увеличения: возведение при-

строек, дополнительных этажей, тамбуров, устройство проемов в несущих стенах. Реконструкция может производиться в пределах границ объекта, но в результате такой реконструкции изменяется назначение объекта, к примеру складское помещение за счет устройства внутри него второго уровня и подключения к дополнительным инженерным мощностям переоборудовано под офисное. В этом случае, в соответствии с нормами ст.51, ст.55 ГрК РФ, необходимо принятие соответствующего акта – разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированного объекта недвижимости, выдаваемого органом местного самоуправления.

Исключения составляют случаи, установленные ч.17 ст.51 ГрК РФ и распоряжением КМ РТ от 24.06.2011г. № 1038-р, при которых не требуется выдача разрешения на строительство. В иных случаях, если выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предусмотрена действующим законодательством, то технический план должен быть подготовлен кадастровым инженером на основании таких документов.

Необходимо отметить, что согласно п.17 ст.51 ГрК РФ выдача разрешения на строительство не требуется, в том числе, в случае изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом. В таком случае, технический план может быть подготовлен, в том числе, на основании заключения лица, имеющего соответствующую лицензию и являющегося членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно – строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, по результатам обследования объекта капитального строительства, содержащего данный вывод.

Однако, следует помнить, что государственным регистратором проводится правовая экспертиза всех представленных документов, в том числе, такого заключения. На практике не единичны случаи, когда в составе технического плана имеется заключение какой-либо организации о том, что реконструкция не проводилась, была произведена перепланировка в связи с демонтажем или установкой перегородок, и данные изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом. При этом, при анализе и сверке документов, представленных ранее на кадастровый учет и регистрацию права и нового технического плана, регистратором выявляется, что технические характеристики объекта претерпели изменения по сравнению с параметрами, указанными в предыдущих технических документах (например, затронуты несущие стены, выполнены, демонтированы или переоборудованы оконные, дверные проемы, изменилось количество этажей, высота, объем, площадь, заменены и (или) восстановлены несущие строительные конструкции). В таких случаях, заключения специализированной организации недостаточно и необходимо разрешение на ввод реконструированного объекта в эксплуатацию. В порядке межведомственного взаимодействия орган регистрации прав сам запросит нужный документ в органе местного самоуправления, а в случае не предоставления его, приостановит кадастровый учет.

Согласно сложившейся судебной практике при решении вопроса необходима ли разрешительная документация, судом также изучаются виды работ, которые предполагается производить в ходе реконструкции (они должны быть отражены в заключении). Виды работ, которые оказывают или не оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства определяются не

РЕКОНСТРУКЦИЯ – ЭТО ИЗМЕНЕНИЕ ПАРАМЕТРОВ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЕГО ЧАСТЕЙ (ВЫСОТЫ, КОЛИЧЕСТВА ЭТАЖЕЙ, ПЛОЩАДИ, ОБЪЕМА), В ТОМ ЧИСЛЕ НАДСТРОЙКА, ПЕРЕСТРОЙКА, РАСШИРЕНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, А ТАКЖЕ ЗАМЕНА И (ИЛИ) ВОССТАНОВЛЕНИЕ НЕСУЩИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЗАМЕНЫ ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ТАКИХ КОНСТРУКЦИЙ НА АНАЛОГИЧНЫЕ ИЛИ ИНЫЕ УЛУЧШАЮЩИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ТАКИХ КОНСТРУКЦИЙ ЭЛЕМЕНТЫ И (ИЛИ) ВОССТАНОВЛЕНИЯ УКАЗАННЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

произвольно, а с учетом Приказа Министерства регионального развития РФ от 31.12.2009г. № 624. Если согласно данному приказу произведены работы, оказывающие влияние на безопасность объекта, значит, была проведена реконструкция. Также стоит отметить, что визуального осмотра объекта недостаточно (зачастую имеет место быть такой осмотр), необходимо инструментальное обследование с соответствующим оборудованием.

Кроме того, если проведенные работы по реконструкции помещения повлекли изменение характеристик всего здания, конструктивным элементом которого является данное помещение, в результате чего увеличена площадь или иные подлежащие учету характеристики, это влечет изменение кадастровых характеристик всего здания. Осуществление кадастрового учета такого помещения без внесения соответствующих изменений в сведения о здании в целом является недопустимым (п.6 ст.40 Закона о регистрации). Данная позиция также подтверждается в Обзоре судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета (утв. Президиумом ВС РФ 30.11.2016г.).

Также нужно учитывать, что при проведении реконструкции помещения могут быть затронуты права и интересы заинтересованных лиц, поэтому если одновременно изменяются конструктивные характеристики многоквартирного жилого дома, необходимо получение согласия собственников помещений в доме. В силу положений статьи 36 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции. В силу ч.2 ст. 40 ЖК РФ, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такую реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме. Данный довод подтверждается следующей судебной практикой.

Подытоживая все вышесказанное, следует отметить, что в настоящее время формируется положительная судебная практика по делам об оспаривании решений органа регистрации прав о приостановлении (отказе) кадастрового учета объектов недвижимости по причине отсутствия документов о реконструкции как в Республике Татарстан, так и в других регионах. ●

В ДАННОЙ РУБРИКЕ МЫ ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ПОДБОРКУ ОТВЕТОВ НА ВОПРОСЫ, ПОСТУПАЮЩИЕ В КАДАСТРОВУЮ ПАЛАТУ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



СОБИРАЮСЬ ПРИОБРЕСТИ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК. СТОИТ ЛИ ОТКАЗАТЬСЯ ОТ ПОКУПКИ, ЕСЛИ ОКАЖЕТСЯ, ЧТО УЧАСТОК РАСПОЛОЖЕН В ОХРАННОЙ ЗОНЕ И КАК ПРОВЕРИТЬ ЭТУ ИНФОРМАЦИЮ?



ОТВЕЧАЕТ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА
КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ПО РТ
АЛМАЗ АБДРАХМАНОВ

Земельные участки, входящие в состав зон с особыми условиями использования территорий, как правило, не изымаются у правообладателей. Но на такие участки или их часть распространяется особый режим. Это влечет за собой ряд ограничений в использовании. К примеру, в пределах водоохранной зоны запрещено размещение объектов захоронения отходов производства и потребления, сброс сточных, в том числе дренажных вод. В границах прибрежных защитных полос запрещена распашка земель, выпас скота. В зонах подтопления и санитарно-защитной зоне запрещено строительство жилья. И даже если жилой дом будет построен на земельном участке, находящемся в собственности, существует риск сноса такого дома.

На землях, которые обременены водоводом, газопроводом или электролиниями, строить нельзя по закону. Это значит, что даже оформив право собственности на участок, строить можно будет только в той части, которая не обременена. И очень возможно, что на большей территории можно будет только выращивать цветы.

Если продавец не предоставил вам данные о наличии обременений, то получить информацию можно несколькими способами. Обратиться к электронному сервису «Публичная кадастровая карта» или посетить раздел сайта Федеральной кадастровой палаты (kadastr.ru) «Узнать об ограничениях на земельный участок». Чтобы получить результат, нужно знать кадастровый номер земельного участка. Обратите внимание, данные сервисы являются справочными, т.е. полученные сведения не будут иметь юридической силы при оформлении документов.

Для официального использования можно запросить выписку из Единого государственного реестра недвижимости «Об объекте недвижимости» или кадастровый план территории. Они предоставляются за плату. Запрос можно сделать в офисах приема МФЦ или через Интернет на официальном сайте Росреестра. Помимо этого, сведения об интересующей охранной зоне можно почерпнуть из материалов государственного фонда данных в Управлении Росреестра по РТ.

Обратите внимание, в государственном реестре недвижимости содержатся только те сведения о зонах, которые на заявительной основе внесли органы государственной власти, местного самоуправления или заинтересованные лица: правообладатели объектов недвижимости, в отношении которых установлена зона, или арендаторы таких объектов.

Границы зон с особыми условиями использования территорий на местности должны обозначаться специальными информационными знаками. На них указывается размер охранной зоны и информация об организации, занимающейся обслуживанием объекта.

В настоящее время в кадастре республики содержится информация о более 80 тысячах зон с особыми условиями использования территории. В их числе более 7 тысяч зон водоводов и водопроводов, около 42 тысяч охранных зон ЛЭП и подстанций, около 29 тысяч зон магистральных трубопроводов, газопроводов, нефтепроводов, скважин.



СТРОЮ ЖИЛОЙ ДОМ. СТРОИТЕЛЬСТВО НАХОДИТСЯ НА НАЧАЛЬНОМ ЭТАПЕ. МОГУ ЛИ Я ПОСТАВИТЬ ЕГО НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ?



ОТВЕЧАЕТ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА
КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ПО РТ
ЮЛИЯ ШПАЛИТОВА

Объект незавершенного строительства — это недвижимость, не введенная в эксплуатацию. Состояние объекта может быть любым — от заложенного фундамента до законченной постройки, которая ожидает завершения внутренней отделки. Период от начала строительства до новоселья, порой, бывает весьма длительным, и может возникнуть необходимость учесть в кадастре «незавершенку». К примеру, если садовод начал строить дачный дом, но так и не довел дело до конца, то он сможет его продать, оформив по закону. Для предпринимателя регистрация недостроя понадобится, если он намерен заложить такой объект под кредит и т.п. Процедура постановки на кадастровый учет в данном случае ничем не отличается от учета построенного объекта капитального строительства. Необходимо подготовить техплан и иметь правоустанавливающие документы на землю. Для формирования технического плана на незавершенный объект можно использовать разрешение на строительство (если его получение предусмотрено). Процедура учета сегодня не вызывает много вопросов. Возникает путаница в документах из-за того, что, когда человек учитывает в кадастре уже построенный объект, не берет во внимание, что некогда уже ставил его на учет, как незавершенный. Порой об этом не предупреждают покупатели продавцы недостроя. Нужно иметь в виду, что в базе госреестра — это не один и тот же объект, а два самостоятельных — с разными кадастровыми номерами. Чтобы объекты не «двоились», кадастровому инженеру достаточно при подготовке технического плана на достроенный дом указать кадастровый номер, который был ему присвоен, как незавершенному объекту. Специалисты кадастровой палаты увидят связь между объектами и самостоятельно снимут первый с кадастрового учета.

ДЛЯ ТОГО, ЧТОБЫ ИСПОЛЬЗОВАТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ТАК, КАК Я ХОЧУ, НУЖНО ПОМЕНЯТЬ ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ. СЛОЖНАЯ ЛИ ЭТО ПРОЦЕДУРА?



ОТВЕЧАЕТ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА
КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ПО РТ
ЛЕЙСАН РАХМАТУЛЛИНА

Необходимость поменять предназначение земельного участка возникает тогда, когда собственник желает использовать землю не по тому целевому использованию, которое определено в правоустанавливающих документах. К примеру, он имеет намерение построить торговый павильон на земле, предоставленной для индивидуального жилищного строительства, а по закону этого делать нельзя.

Использование земли вразрез с видом разрешенного использования чревато для правообладателя серьезным административным штрафом, который будет взиматься до тех пор, пока правонарушение не будет устранено. Кодексом об административных правонарушениях РФ (КоАП РФ) предусмотрено, что за использование земельного участка не в соответствии с его разрешенным использованием взимается от 0,5 до 1% от кадастровой стоимости земельного участка (но не менее 10 тыс. руб.). За отсутствие строительства на земле, выделенной под ИЖС, придется заплатить в виде штрафа — от 1% до 1,5% от кадастровой стоимости участка (но не менее 20 тыс. руб.).

Так что в этом вопросе лучше придерживаться правил, установленных законом. Как поменять предназначение участка? В первую очередь, необходимо знать, что изменение вида земельного участка возможно только на тот, который предусмотрен правилами землепользования и застройки конкретного муниципального образования.

Допустим, вы решили построить дом и купили участок, присоединенный к городу, но предназначенный «под сельскохозяйственное производство». Разница в целях использования, что называется, «на лицо». Придется менять «разрешенку». Прежде всего, необходимо обратиться в орган местного самоуправления, чтобы убедиться, что такой вид использования предусмотрен правилами землепользования и застройки в территориальной зоне, в которой расположен данный земельный участок. Если не предусмотрен, то самостоятельно выбрать вид разрешенного использования «под индивидуальное жилищное строительство» не получится. Но обо всем по порядку.

Правила землепользования и застройки — это документ градостроительного зонирования, который утверждается местным исполкомом. Он включает в себя сведения о территориальных зонах (жилые, общественно-деловые, производственные и др.), для которых определены границы и установлены градостроительные регламенты. В пределах определенной территориальной зоны устанавливаются допустимые виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые подразделяются на основные, условно разрешенные и вспомогательные.

Основной и вспомогательный вид могут быть выбраны правообладателем самостоятельно в соответствии с правилами землепользования и застройки. Дополнительных решений и согласований на это не требуется. Сведения о выбранном виде разрешенного использования вносятся в Единый государственный реестр недвижимости.

Для этого правообладателю (в том числе, представителю, действующему по доверенности, арендатору с согласия арендодателя) нужно обратиться в МФЦ с соответствующим заявлением.

А вот с использованием условно разрешенного вида не все так просто. В данном случае необходимо получить разрешение на из-

менение. Заявление о предоставлении разрешения подается в уполномоченный орган муниципального образования. Обратиться можно лично или направить почтой.

Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования рассматривается на публичных слушаниях (общественных обсуждениях). Расходы на проведение несет лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения.

По результатам проведения общественных обсуждений или публичных слушаний комиссия готовит рекомендации о предоставлении или отказе разрешения и направляет их главе местной администрации. Он должен принять решение в течение трех дней со дня поступления документов. Правообладатель земли вправе оспорить отказ в судебном порядке.

Решение о предоставлении разрешения орган местного самоуправления самостоятельно направляет в орган регистрации прав. Оно является основанием для внесения изменений в сведения ЕГРН.

С момента направления такого решения в орган регистрации прав до внесения сведений в госреестр о земельном участке должно пройти не более 15 рабочих дней.

Если в установленный законом срок сведения в ЕГРН не внесены, заинтересованное лицо вправе лично обратиться в орган регистрации прав с соответствующим заявлением.

Собственнику и арендатору следует иметь в виду, что вместе с изменением вида разрешенного использования может существенно измениться кадастровая стоимость земельного участка, и, соответственно, размер земельного налога и арендная плата.

Градостроительные регламенты устанавливаются не для всех земельных участков. Например, они не устанавливаются для земель лесного фонда, земель запаса, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения и др. Также они не распространяются на земельные участки в границах объектов культурного наследия, в границах территорий общего пользования и др.

Как быстро изменить вид разрешенного использования? Тем, кто никогда не сталкивался с этой процедурой, достаточно сложно представить себе этот процесс на практике. Как правило, далеко не все не обладают специальными знаниями в области земельных правоотношений. Для того, чтобы заявление и приложения к нему были приняты в кратчайшие сроки к рассмотрению, необходимо крайне тщательная предварительная подготовка. Убедиться в том, что ваш пакет документов и заявление соответствует действую требованиям, лучше заранее. Специалист проверит ваш пакет документов и даст рекомендации. Большой опыт в решении земельных вопросов имеют юристы филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республики Татарстан. Обратиться за консультацией можно по телефону: 8(843)533-10-48.

У МЕНЯ В БТИ ПОЧЕМУ-ТО ПОТРЕБОВАЛИ, ЧТОБЫ МЕЖЕВОЙ ПЛАН ПОДПИСАЛ ПРЕДСЕДАТЕЛЬ САДОВОГО ТОВАРИЩЕСТВА. ОН ЕГО НЕ ПОДПИСЫВАЕТ, ТАК КАК БЫВШИЕ ХОЗЯЕВА ДОЛЖНЫ СНТ ВЗНОСИ. ЯВЛЯЕТСЯ ЛИ ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ ПОДПИСЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ? КАК НАМ ДОБИТЬСЯ, ЧТОБЫ НАШЕ МЕЖЕВАНИЕ ПРИНЯЛИ?



ОТВЕЧАЕТ НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВЕДЕНИЯ ЕГРН
РУСЛАН НИГМАТУЛЛИН

В соответствии с требованиями законодательства местоположение границ участка при его уточнении нужно обязательно согласовать с теми, кто владеет смежными земельными участками на праве:

- 1) собственности;
- 2) пожизненно наследуемого владения;
- 3) постоянного (бессрочного) пользования;
- 4) аренды, заключенной на срок более пяти лет, если смежный земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности.

Если ваш участок граничит с земельным участком общего пользования садоводческого товарищества, то необходимо согласовать его местоположение с садоводческим товариществом, от имени которого может действовать в том числе председатель такого товарищества.

Процедура согласования проводится либо в индивидуальном порядке с каждым соседом, либо организуется собрание всех заинтересованных лиц. Способ, в зависимости от ситуации, выбирает ваш кадастровый инженер, который в соответствии с законом и должен согласовывать границы.

При этом в случае выбора способа согласования местоположения границ на собрании всех заинтересованных лиц, кадастровый инженер может как вручить извещение о проведении собрания лично в руки заинтересованного лица, так и направить такое извещение в его адрес с уведомлением о вручении.

В вашем же случае извещение о проведении собрания также может быть опубликовано на страницах официального СМИ. Если в течение 30 дней после опубликования извещения заинтересованные лица не подпишут акт согласования и не представят свои возражения, местоположение соответствующих границ будет считаться согласованным при условии того, что границы смежного земельного участка не корректируются. Если же границы смежного земельного участка также изменяются вместе с Вашим участком, то наличие личной подписи заинтересованного лица обязательно.

Также отметим, что если у смежников есть возражения, то представлены они должны быть в письменном виде и по существу. Возражения должны касаться именно местоположения границ. Аргументы о плохом поведении соседа или существующих долгах не считаются обоснованными. Таким же образом должны быть оформлены возражения и в случае индивидуального порядка согласования.

Представленные в письменной форме возражения прилагаются к межевому плану и являются его неотъемлемой частью.

Споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, разрешаются в судебном порядке.

В САДОВОМ ОБЩЕСТВЕ НЕТ ПОДЪЕЗДНЫХ ПУТЕЙ. НА СВОЙ УЧАСТОК ПОПАДАЮ ЧЕРЕЗ УЧАСТОК СОСЕДА. МОЖНО ЛИ ОФИЦИАЛЬНО ОФОРМИТЬ ДОСТУП?



ОТВЕЧАЕТ ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ЮРИДИЧЕСКОГО ОТДЕЛА КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ПО РТ
РАДИК ШАЙХРАЗИЕВ

Можно установить сервитут. Это ограниченное право воспользоваться чужой территорией для собственных нужд. Ключевое условие получения сервитута — это невозможность удовлетворить нужды заявителя другим путем. То есть земельный участок обязательно нужен для проезда или провоза чего-бы то ни было, и обойти его другим путем невозможно. Условия предоставления определяются путем переговоров. Достигнутые соглашения между двумя собственниками соседних участков земли оформляются в письменную договоренность. Она будет иметь законную силу только после госрегистрации в Росреестре. После рассмотрения и подтверждения сделки выдается соответствующая выписка из ЕГРН, в которой отмечаются обременения, наложенные на данную территорию.

Собственник земли, которая подлежит обременению, имеет право требовать платы за предоставление возможности пользоваться его землей. Теоретически, компенсационные выплаты под сервитут возможны в случае, когда ограниченное пользование становится, в свою очередь, основанием для ущемления прав собственника обремененной земли. Если права не ущемляются и финансовых потерь по факту не несет, необходимость в выплатах может фактически отсутствовать, а ее запрос может быть основанием для разбирательства через суд. Другие разногласия, к примеру, по объемам в сфере пользования, сроках сервитута т.д., также решаются в суде. Однако перед обращением в суд необходимо реально оценить ситуацию и просчитать все возможные пути решения возникшей проблемы. В ином случае суд откажет в выдаче разрешительного документа.

Платную юридическую консультацию по всем вопросам, касающимся оформления недвижимости можно получить в Кадастровой палате по РТ. Телефон для справок 8(843)533-10-48. Юристы учреждения также помогут составить искивые заявления.



ГОТОВЛЮ ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК. У МЕНЯ ТАКАЯ СИТУАЦИЯ. ОДНА БУКВА В ОТЧЕСТВЕ В ГОСУДАРСТВЕННОМ АКТЕ И В ПАСПОРТЕ НЕ СОВПАДАЕТ. ЧТО ДЕЛАТЬ?



ОТВЕЧАЕТ ВЕДУЩИЙ ЮРИСКОНСУЛЬТ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ПО РТ
АЛМАЗ ГАФАРОВ

В данном случае необходимо подтвердить, что госакт выдан именно вам. Для этого необходимо обратиться с заявлением в суд. Составить его вам могут помочь специалисты нашего учреждения. Если суд подтвердит, что была допущена ошибка при заполнении госакта, будет вынесено соответствующее решение об установлении факта принадлежности вам документа. Решение суда предоставляется в орган регистрации прав.

МОЖНО ЛИ СОГЛАСОВАТЬ ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ЕСЛИ У СОБСТВЕННИКА СМЕЖНОГО НАДЕЛА ИМЕЕТСЯ ТОЛЬКО СОВЕТСКИЙ ПАСПОРТ?

Заменить паспорт гражданина СССР на паспорт гражданина Российской Федерации необходимо было до 01.07.2004 года. Тем не менее, срок действия паспорта гражданина СССР не ограничивается. Советские паспорта по достижению 25 и 45-летнего возраста не менялись, вклеивались лишь новые фото. Если есть фотография, соответствующая возрасту – паспорт легитимен, если нет – считается недействительным и подлежит замене. Указанная позиция содержится в определении Верховного Суда РФ от 24.12.2008г. ●



КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ СТАНЕТ БОЛЬШЕ

В СРО АКИ «ПОВОЛЖЬЕ» УСПЕШНО ОРГАНИЗОВАН ПРОЦЕСС СТАЖИРОВКИ ПОМОЩНИКОВ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ



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

Профессия «кадастровый инженер» на сегодня востребована: каждый второй гражданин обращается к данным специалистам за помощью для постановки на учет жилых домов и квартир, межевания земельных участков.

Федеральный закон №452-ФЗ от 30 декабря 2015 года установил, что с 01 июля 2016 года аттестаты кадастровых инженеров больше не выдаются, экзамены на право заниматься кадастровой деятельностью по старому образцу не принимаются.

При этом постепенно происходит выбытие кадастровых инженеров. Это связано с уходом специалистов на пенсию, сменой

места работы, вида деятельности, исключением недобросовестных инженеров и т.д. Поэтому рынок недвижимости нуждается в новых квалифицированных специалистах в сфере кадастровой деятельности, и система их воспроизводства, описанная в действующей редакции Федерального закона №221-ФЗ от 24.07.2007 года, уже заработала. 28 июля 2017 года Президиумом Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» была утверждена согласованная с Минэкономразвития России редакция «Правил организации саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров прохождения стажировки физическими лицами».

Изучив данные Правила стажировки и правильно ими воспользовавшись, все лица, имеющие соответствующее намерение (и удовлетворяющие всем необходимым требованиям), смогут через 2 года приобрести статус «кадастрового инженера».

Стажировка осуществляется на основании решения заседания коллегиального органа управления СРО (Правления). Для её прохождения необходимо собрать определенный пакет до-

кументов. Кандидат в стажеры должен работать в кадастровой фирме, иметь документ, подтверждающий наличие высшего образования. При этом образование может быть непрофильным, но в этом случае во время прохождения стажировки и до момента сдачи экзамена на кадастрового инженера стажер обязан пройти профессиональную переподготовку в сфере кадастровой деятельности.

Минимальный срок стажировки составляет 2 года, с условием полного 8-часового рабочего дня (40 часов в неделю). При наличии меньшей продолжительности рабочего дня срок стажировки может быть увеличен.

На период прохождения стажировки физическое лицо осуществляет свою деятельность в статусе помощника кадастрового инженера под руководством опытного кадастрового инженера. При этом стажер формально может занимать любую должность в организации согласно штатному расписанию. Руководителем стажировки может быть кадастровый инженер, в настоящее время осуществляющий кадастровую деятельность и удовлетворяющий следующим требованиям:

- опыт работы кадастровым инженером не менее двух лет с момента выдачи квалификационного аттестата;
- отсутствие дисциплинарных взысканий за последние 2 года;
- членство в той СРО, в которую подается заявление о прохождении стажировки;
- работает в одной фирме со своим помощником кадастрового инженера;
- не имеет под своим руководством более 2 стажеров.

Процесс проведения стажировки делится на III этапа: вводный, основной и заключительный. По завершению каждого этапа стажер предоставляет отчетность о выполненной работе (Журнал помощника кадастрового инженера). Затем СРО принимает зачет у стажеров с целью оценки уровня их знаний и умений, а также анализа работ, выполненных ими на каждом этапе стажировки.

В СРО АКИ «Поволжье» зачет проводится Методической комиссией под председательством одного из опытных и старейших кадастровых инженеров нашей СРО, Егорова Александра Кузьмича.

На сегодняшний день количество стажеров по России составляет около 1300 человек. Наша СРО занимает 4-ое место по количеству стажеров в России (хотя по численности членов СРО мы на 10 месте). На данный момент в Саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» числится 109 стажеров из разных регионов РФ, из них 67 человек – из Республики Татарстан.

По результатам прохождения стажировки помощник кадастрового инженера готовит отчетные проекты в виде кадастровых документов (межевого и технического планов).

В дальнейшем, прежде чем стать кадастровым инженером, стажер должен будет сдать теоретический экзамен для подтверждения наличия у него необходимых профессиональных знаний. Экзамен будет проводиться в виде тестирования с использованием автоматизированной информационной системы. Создание этой системы, определение порядка проведения экзамена, формирования и работы приемной комиссии отнесены к компетенции Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (Национальная палата кадастровых инженеров). В настоящий момент данная система формируется, принимаются необходимые нормативные документы. Во многом это делается по аналогии с работой комиссий по выдаче квалификационных аттестатов, ранее работавших в субъектах РФ.

Место проведения теоретического экзамена определяется Национальной палатой кадастровых инженеров на следующий

календарный год в конце текущего года. При выборе города проведения экзамена, прежде всего, учитывается количество стажеров в данном субъекте Федерации, желающих в следующем году сдать экзамен и стать кадастровым инженером. Саморегулируемая организация кадастровых инженеров, имеющая наибольшее количество стажеров, имеет большие шансы на проведение теоретического экзамена на территории своего местонахождения.

Первый поток кандидатов на экзамен в нашей СРО сформируется на IV квартал 2019 года. Уже сегодня мы ведем обсуждение на эту тему в Национальной палате кадастровых инженеров и добиваемся возможности проведения экзамена в 2019 году на территории Республики Татарстан. Высокая численность стажеров в СРО АКИ «Поволжье» позволяет нам быть уверенными, что данный экзамен по Приволжскому Федеральному округу в перспективе будет проходить в городе Казани.

Дополнительно сообщаем, что сотрудники нашей СРО готовы оказать любую консультационную и методическую помощь лицам, имеющим намерение стать стажерами и, в будущем, кадастровыми инженерами. Все необходимые для этого материалы размещены на нашем сайте в разделе «Стажировка и экзамены». Свои вопросы Вы можете задать по телефону +7 (843) 291-05-10. ●

ИНФОРМАЦИЯ О КОЛИЧЕСТВЕ СТАЖЕРОВ В САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ НА 01.08.2018 ГОДА

№ п/п	Наименование СРО	Количество стажеров
1	А СРО «Кадастровые инженеры»	305
2	СРО «Кадастровые инженеры юга»	190
3	Ассоциация СРО «ОПКД»	129
4	СРО АКИ «Поволжье»	109
5	Ассоциация СРО «МСКИ»	83
6	СРО Ассоциация «ОКИС»	76
7	Ассоциация СРО «БОКИ»	74
8	Ассоциация «ГКИ»	69
9	Союз «Кадастровые инженеры»	60
10	А СРО «ПрофЦКИ»	41
11	Ассоциация «СРО КИРУиП»	40
12	А СРО «ОКИ»	36
13	А СРО «КИР»	36
14	СРО Ассоциация «КИРС»	34
15	А «СКИ»	23
16	СРО «АКИПУР»	22
ВСЕГО в РФ		1327

СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ И УСЛУГ ГЛАЗАМИ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА

РЕЗУЛЬТАТЫ АНКЕТИРОВАНИЯ ЧЛЕНОВ СРО АКИ «ПОВОЛЖЬЕ» ПО ТЕКУЩИМ ПРОБЛЕМАМ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



ТАТЬЯНА СЕЛЕЗНЕВА /
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «АССОЦИАЦИЯ
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

В мае текущего года исполнительная дирекция СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» провела выборочное анкетирование своих членов, присутствующих на семинаре СРО по основным проблемам их профессиональной деятельности. Анкетирование проводилось анонимно в форме закрытой анкеты, состоящей из 17 вопросов. В опросе участвовало 75 человек из 5 регионов Российской Федерации.

Основой анкетирования явились вопросы, ответ на которые требуется СРО в связи с запросами органов власти субъектов Российской Федерации в рамках Распоряжения Правительства РФ №147-р от 31.01.2017г. «О целевой модели упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации», которым утверждена «Дорожная карта» по внедрению целевой модели «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества». Такие целевые показатели отслеживаются и контролируются в каждом субъекте РФ. В Республике Татарстан это происходит на основании Распоряжения Кабинета Министров Республики Татарстан №2377-р от 22.09.2017г., согласно которому ответственным лицом за предоставление статистической информации по данному показателю является СРО АКИ «Поволжье».

В результате анкетирования были получены следующие данные и сделаны следующие выводы:

1 Средний срок подготовки кадастровых документов.

Данный срок является основным показателем для оценки эффективности деятельности кадастровых фирм и ИП, осуществляющих кадастровые работы по заказам физических и юридических лиц.

1.1. Средний срок подготовки межевого плана (без учета срока согласования границ земельных участков со смежными землепользователями) в Республике Татарстан — 8 дней, в Кировской области — 24 дня, в Чувашской Республике — 10 дней, в Удмуртской Республике — 5 дней, в Оренбургской области — 20 дней. Средний срок подготовки межевого плана по СРО — **13 дней**.

1.2. Средний срок подготовки технического плана в Республике Татарстан — 7 дней, в Кировской области — 14 дней, в Чувашской Республике — 10 дней, в Удмуртской Республике — 5 дней, в Оренбургской области — 15 дней. Средний срок подготовки технического плана по СРО — **10 дней**.

1.3. Средний срок подготовки акта обследования в Республике Татарстан — 4 дня, в Кировской области — 2 дня, в Чувашской Республике — 10 дней, в Удмуртской Республике — 5 дней, в Оренбургской области — 5 дней. Средний срок подготовки акта обследования по СРО — **5 дней**.

1.4. Средний срок подготовки всех кадастровых документов (межевого плана, технического плана, акта обследования) в Республике Татарстан — 6 дней, в Кировской области — 13 дней, в Чувашской Республике — 10 дней, в Удмуртской Республике — 5 дней, в Оренбургской

области — 13 дней. Средний срок подготовки всех кадастровых документов по СРО — **9 дней**.

В общем, если по итогам 2017 года средний срок подготовки всех кадастровых документов (межевого плана, технического плана, акта обследования) в Республике Татарстан составлял 15 дней, то сегодня он составил 6 дней. Это свидетельствует о том, что сроки подготовки документов кадастровыми инженерами в Республике Татарстан имеют тенденцию к сокращению.

2 Средняя стоимость выполнения кадастровых работ по подготовке межевого плана в регионах работы СРО АКИ «Поволжье» по видам объектов.

2.1. Для земельного участка под ИЖС в Республике Татарстан средняя стоимость межевого плана составляет 5 200 руб., в Кировской области — 11 500 руб., в Удмуртской Республике — 8 366 руб., в Оренбургской области — 5 540 руб. Средняя стоимость подготовки межевого плана по СРО — 7 652 руб.

2.2. Для земельного участка под многоквартирный дом в Республике Татарстан средняя стоимость межевого плана составляет 12 470 руб., в Кировской области — 11 000 руб., в Удмуртской Республике — 20 160 руб., в Оренбургской области — 6 100 руб. Средняя стоимость подготовки межевого плана по СРО — 12 433 руб.

2.3. Для земельного участка под офисным (промышленным) зданием в Республике Татарстан средняя стоимость межевого плана составляет 11 895 руб., в Кировской области — 20 000 руб., в Удмуртской Республике — 27 300 руб., в Оренбургской области — 6 100 руб. Сред-

Средний срок подготовки кадастровых документов (межевого плана, технического плана, акта обследования), в днях



няя стоимость подготовки межевого плана по СРО — 16 324 руб.

2.4. Для земельного участка сельскохозяйственных земель (за 1 га) в Республике Татарстан средняя стоимость межевого плана составляет 4 164 руб., в Кировской области — 5 000 руб., в Удмуртской Республике — 20 000 руб., в Оренбургской области — 6 000 руб. Средняя стоимость подготовки межевого плана по СРО — 8 791 руб.

2.5. Для земельного участка под дачи, сады, огороды в Республике Татарстан средняя стоимость межевого плана составляет 4 698 руб., в Кировской области — 3 625 руб., в Удмуртской Республике — 6 600 руб. Средняя стоимость подготовки межевого плана по СРО — 4 974 руб.

Необходимо отметить, что цены на кадастровые работы с земельными участками физических лиц в РТ и других регионах являются на сегодня предельно низкими (и никак не соответствующими реальной структуре затрат) из-за сохраняющегося повсеместно жесткого тарифного регулирования кадастровой деятельности. Данные тарифы давно требуют отмены или хотя бы корректировки, о чем неоднократно указывалось на мероприятиях нашей СРО и Национальной палаты кадастровых инженеров России.

3. Средняя стоимость выполнения кадастровых работ по подготовке технического плана в регионах работы СРО АКИ «Поволжье» по видам объектов.

3.1. Для ИЖС в Республике Татарстан средняя стоимость технического плана составляет 5 775 руб., в Кировской области — 9 000 руб., в Чувашской Республике — 8 000 руб., в Удмуртской Республике — 7 000 руб., в Оренбургской области — 6 1000 руб. Средняя стоимость подготовки технического плана по СРО — 7 175 руб.

3.2. Для помещений (квартир) в Республике Татарстан средняя стоимость технического плана составляет 4 045 руб., в Кировской области — 2 833 руб., в Чувашской Республике — 2 500 руб., в Удмуртской Республике — 2 000 руб., в Оренбургской области — 5 700 руб. Средняя стоимость подготовки технического плана по СРО — 3 416 руб.

3.3. Для промышленных зданий и сооружений в Республике Татарстан средняя стоимость технического плана составляет 10 176 руб., в Кировской области — 12 000 руб., в Удмуртской Республике — 20 000 руб., в Оренбургской области — 6 700 руб. Средняя стоимость подготовки технического плана по СРО — 12 219 руб.

3.4. Для многоквартирного дома в Республике Татарстан средняя стоимость технического плана составляет 14 500 руб.,

в Удмуртской Республике — 20 000 руб. Средняя стоимость подготовки технического плана по СРО — 17 250 руб.

3.5. Для линейных объектов (за 1 км) в Республике Татарстан средняя стоимость технического плана составляет 10 269 руб., в Удмуртской Республике — 10 000 руб., в Оренбургской области — 5 540 руб. Средняя стоимость подготовки технического плана по СРО — 10 135 руб.

4 Далее опрос касался выделения самими кадастровыми инженерами основных проблем, которые имеются сегодня в их деятельности и требуют скорейшего решения. Результаты опроса показали следующее:

- кадастровый инженер не может быть заявителем по закону №218-ФЗ — 50 человек (67%);
- проблемы с исправлением кадастровых ошибок — 48 человек (60%);
- земельные споры в судах — 31 человек (41%);
- трудности работы по №218-ФЗ в целом — 30 человек (40%);
- проблемы с опорно-межевыми знаками при межевании — 17 человек (23%);
- трудности при сдаче актов согласования границ земельных участков — 11 человек (15%).

Таким образом, основными проблемами кадастровой деятельности, с точки зрения простых специалистов кадастра, являются на сегодня лишение их права быть заявителями при направлении документов на государственный кадастровый учет и трудности с исправлением реестровых (кадастровых) ошибок (длительный срок, трудности выявления и обоснования, сложность согласования со всеми заинтересованными сторонами, необходимость в ряде случаев обращаться в судебные органы).

Среди прочих проблем кадастровой деятельности были указаны:

- «Проблемы с работодателями или заказчиками кадастровых работ, которые не считают нужным учитывать требования законодательства, ограничивающего действия кадастровых инженеров»;
- «Не полная информация о земельном участке в ЕГРН, например, в случае, когда инженер делает уточнение с исправлением смежного земельного участка, а смежник поставлен на учёт по решению суда по схеме расположения ЗУ, утвержденной муниципалитетом»;
- «Недостоверность сведений ЕГРН»;
- «Плохое взаимодействие государственных органов между собой».

5 На вопрос, сразу ли находится необходимая информация на сайте СРО АКИ «Поволжье» 50 человек (67%) указали, что сразу, и 25 человек (33%), что не сразу.

Кадастровые инженеры дали ряд ценных предложений по модернизации сайта СРО, улучшению его структуры и удобства для пользователей, наличию на нем необходимой информации, рассылкам информации кадастровым инженерам.

Сайт СРО АКИ «Поволжье» раз в неделю посещают — 37 человек из опрошенных (49%), редко — 29 человек (39%), каждый день — 9 человек (12%). В среднем сайт СРО посещается членами СРО один раз в неделю.

6 Сервис «Личный кабинет кадастрового инженера» используют в своей работе 32 человека (43% от опрошенных), не используют — 43 человека (57% от опрошенных). Отметили удовлетворительное качество данного сервиса — 18 человек (32%), плохое — 13 человек (23%), хорошее — 12 человек (21%), очень плохое — 7 человек (12%), а также 7 человек (12%) отметили, что не пользуются сервисом «Личный кабинет кадастрового инженера» и не могут оценить его качество. Таким образом, на сегодня сервис «Личный кабинет кадастрового инженера» считают достаточно корректным инструментом для практической работы только 32% опрошенных.

Наша СРО регулярно обобщает данные тестирования личного кабинета, ошибки и недостатки, предложения пользователей по его доработке и направляет их в центральный аппарат Росреестра.

7 На вопрос, имеете ли Вы намерение обращаться для решения проблем кадастровой деятельности в Апелляционную комиссию при Управлении Росреестра Вашего региона ответили «да, рассматриваю её как важный инструмент» 9 человек (12%), «да, буду иногда» — 19 человек (25%), «нет» — 14 человек (19%), «пока не решил» — 33 человека (44%).

Таким образом, процент доверия к Апелляционным комиссиям среди членов СРО АКИ «Поволжье» на сегодня составляет 37%, что говорит об отстраненности кадастровых инженеров от результатов их труда (в силу того, что они не являются заявителями и получателями результатов кадастровых работ), общем недоверии предпринимательской среды к помощи госорганов и, возможно, недостаточной эффективности работы комиссий.

8 Деятельность СРО АКИ «Поволжье» на 3 балла оценивают 12 человек (16%), на 4 балла — 34 человек (45%), на 5 баллов — 29 человек (39%). Таким образом, деятельность СРО АКИ «Поволжье» в среднем оценивается на 4,2 балла по 5-балльной шкале. ●

КАКИЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ МОЖНО ПОСТРОИТЬ БЕЗ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО



ДИНА ГАЙЗАТУЛЛИНА / ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР АО «РКЦ «ЗЕМЛЯ»

КАК ВЫБРАТЬ ГРАМОТНОГО И НАДЕЖНОГО КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА?

В свободном доступе на сайте Росреестра содержится актуальная информация о каждом кадастровом инженерере:

- номер и статус квалификационного аттестата;
- является ли он членом Саморегулируемой организации (это требование необходимо с декабря 2016г)
- количество решений о кадастровом учете;
- количество решений об отказе;
- количество решений о необходимости устранения ошибок.

СКОЛЬКО СТОИТ ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН?

Стоимости выполнения технического плана от 4000 рублей. Но окончательная стоимость всегда зависит от сложности и объема работ. Если кадастровый инженер заявляет, что стоимость фиксирована и не зависит от сложности задачи, это не повод радоваться, это повод задуматься, доведет ли он Ваш вопрос до необходимого решения.



В ЧЕМ ОТЛИЧИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА И ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА?

Технический план содержит точные координаты объекта недвижимости, его основные характеристики (площадь, этажность, материал стен, год постройки). В техническом паспорте нет сведений о координатах, но имеется экспликация помещений, в которой указаны их площади и назначение, внутренние и наружные высоты, объем, фактический износ, подробно описаны все конструктивные элементы.

СТРОИТЕЛЬСТВО КАКИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СООТВЕТСТВИИ С ДЕЙСТВУЮЩИМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ ВОЗМОЖНО БЕЗ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО?

В соответствии с п. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек;

1.1) строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;



4.2) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр;

4.3) строительства, реконструкции посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом;

4.4) строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 0,6 мегапаскаля включительно;

5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным Кодексом, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется. ●

АО «БТИ» ОТВЕЧАЕТ НА ВОПРОСЫ

Имею в собственности жилой дом. Хочу продать половину. Возможно ли разделить жилой дом?

Кадастровый учет и регистрация права собственности на помещение или помещения (в т.ч. жилые) в жилом доме (объекте ИЖС) или в жилом строении не допускаются.

В целях раздела здания необходимо обеспечить физическую автономность и независимость образуемых в результате раздела зданий друг от друга. В частности, возможна реконструкция, в результате которой будет создано здание «жилой дом блокированной застройки».

При этом следует учитывать, что одновременно необходимо решать вопрос относительно того, возможно ли осуществление указанных действий на соответствующем земельном участке (с учетом, например, требований к минимальному размеру участка), а также соотносятся ли указанные действия с видом разрешенного использования участка. В случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости, перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки кадастровый учет и регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов.

Снятие с кадастрового учета и регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с кадастровым учетом и регистрацией прав на все объекты, образованные из таких объектов недвижимости.

Возможно ли образование нежилого помещения из нежилого помещения и квартиры, переведенной в нежилое помещение согласно Постановлению о переводе жилого помещения в нежилое (на кадастровом учете квартира)?

Да, можно, но при определенных условиях. Прежде всего должна существовать техническая возможность получить в процессе объединения обособленное помещение, иначе все остальное не имеет смысла. Поскольку уже есть решение уполномоченного органа о переводе квартиры в нежилое помещение, необходимо завершить процедуру перевода и внести соответствующие изменения в Росреестр. Нежилое помещение, с которым Вы хо-

тите объединить бывшую квартиру также должно быть учтено и зарегистрировано. Затем следует обратиться к кадастровому инженеру для подготовки технического плана на объединенное помещение и внести изменения в Росреестр, подав заявление для кадастрового учета и регистрации права.

Как узнать, установлены ли границы земельного участка?

Чтобы узнать, проводилось ли межевание земельного участка, владельцу нужно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости. Подать запрос можно через официальный портал Росреестра (www.rosreestr.ru), а также обратившись лично в ближайшее отделение МФЦ.

При отсутствии межевания в разделе «Особые отметки» имеется запись «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями законодательства». Наличие межевания на участке также можно проверить с помощью сервиса Публичная кадастровая карта <https://pkk5.rosreestr.ru>. Если участок не проходил межевание, то его план на публичной карте отсутствует, а в таблице с его параметрами имеется запись: «Без координат границ».

Необходимо отметить, что обновление данных на публичной кадастровой карте происходит не ежедневно — соответственно, сведения о вновь зарегистрированных или отмежеванных участках могут появиться на ней не сразу.

Для суда нужен межевой план, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости. Можно ли получить копию межевого плана?

На основании части 13 статьи 62 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов, о содержании правоустанавливающих документов, обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объек-

ты недвижимости, а также сведения в виде копии документа, на основании которого сведения внесены в ЕГРН, сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным являются сведениями ограниченного доступа и предоставляются только лицам, указанным в части 13 статьи 62 Закона № 218-ФЗ.

Согласно статье 13 Закона № 218-ФЗ внесение сведений в ЕГРН осуществляется органом регистрации прав в том числе в результате государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав – при внесении основных сведений об объекте недвижимости и сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках, подлежащих на основании федерального закона государственной регистрации.

Основания для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации определены статьей 14 Закона № 218-ФЗ, к которым в том числе относятся межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, утвержденная в установленном федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ. Таким образом, межевой план, технический план и акт обследования являются документами, на основании которых осуществляется государственный кадастровый учет (соответственно, в ЕГРН вносятся сведения), и их копии могут быть предоставлены по запросам лиц, указанных в части 13 статьи 62 Закона № 218-ФЗ.

При межевании ЗУ в садовом обществе была выявлена реестровая ошибка в местоположении границ земельного участка, который прошел межевание. Данных у председателя нет, где этот участок должен быть – неизвестно. Как в Росреестре запросить адрес правообладателя, т.к. при заказе выписки из ЕГРН, адрес не пишется?

Необходимо заказать выписку из ЕГРН на смежный земельный участок, с которым имеются пересечения. В случае отсутствия контактного адреса в выписке, а также у председателя, рекомендуем Вам направить почтовое извещение по месту расположения земельного участка, либо подать извещение в печатное издание. ●

САМЫЙ ТРОГАТЕЛЬНЫЙ ПРАЗДНИК ПРОШЕЛ В РОСРЕЕСТРЕ ТАТАРСТАНА – ЧЕСТВОВАНИЕ ПЕРВОКЛАШЕК!

Управление Росреестра по Республике Татарстан каждый год проводит для детей сотрудников ведомства праздник, посвященный 1 сентября. Этот год также не стал исключением.

Для будущих школьников был проведен увлекательный квест, благодаря которому они смогли представить, чем же таким важным на работе занимаются их родители. Шумная компания побывала в разных отделах, представленных в Управлении: архивном, информационном, а также где регистрируется недвижимость. Кроме того, новоиспеченным школьникам, показывая музейную экспозицию, старинные приборы по кадастровой деятельности, рассказали об истории становления системы регистрации прав на недвижимость. После познавательной части детей ждали аниматоры, которые провели различные конкурсы, в том числе проверили бывших детсадовцев на готовность к школе.

Завершилось мероприятие праздничным столом с угощениями и вручением подарочных наборов для первоклашки.

Мы желаем всем нашим первоклашкам хорошо учиться и со всеми одноклассниками подружиться! Спортом заниматься, расти и развиваться! ●

Мы желаем всем нашим первоклашкам хорошо учиться и со всеми одноклассниками подружиться! Спортом заниматься, расти и развиваться! ●



«САД ДРУЖБЫ» ОТ РОСРЕЕСТРА ТАТАРСТАНА



25 сентября сотрудники Управления Росреестра по Республике Татарстан и Молодежного совета посадили «Сад дружбы» на территории Дербышкинского детского дома. По случаю 20-летия системы регистрации недвижимости и 10-летия Росреестра в саду было высажено 20 вишен и 10 яблонь.

«Мы выбрали именно плодовые деревья, которые будут не только радовать глаз пышным цветением весной, но и приносить пользу: летом у ребят на столе всегда будут свежие фрукты», – отметила заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан – Евгения Бабич, которая лично приняла участие в высадке деревьев.

Название для аллеи было выбрано тоже неспроста, «Сад дружбы» станет хорошим местом для прогулок с подшефными детьми, которые регулярно устраиваются сотрудниками Росреестра Татарстана. Так, накануне, члены Молодежного совета Росреестра навестили ребят из Дербышкинского Детского дома, страдающих серьезными заболеваниями опорно-двигательного аппарата, которые не могут самостоятельно передвигаться, и устроили для них прогулку на свежем воздухе, а также привезли угощения.

Новых встреч с нетерпением ждут как дети из Детского дома, так и члены Молодежного совета Росреестра, кто-то из ребят просит привезти наушники и скачать популярную музыку, а другой ждет игрушечную дрель, но важнее ребятам именно человеческое общение. ●



ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



АБЛЕЕВУ ЭЛЬВИРУ БАСТАМОВНУ –
начальника Альметьевского отдела



АНТОНОВА ВАЛЕРИЯ АЛЕКСАНДРОВИЧА –
главного специалиста-эксперта отдела
государственной регистрации недвижимости
в электронном виде



ГАЙНУТДИНОВУ ГУЛЬФИЮ ГИЛЕМЗЯНОВНУ –
главного специалиста – эксперта Набережно-
Челнинского отдела



ЯНИЛКИНА АЛЕКСАНДРА ЕВГЕНЬЕВИЧА –
главного специалиста – эксперта Нурлатского
отдела



ВАНЮКОВА АНАТОЛИЯ ФЕДОРОВИЧА –
водителя легкового автомобиля 5 разряда
отдела материально-технического обеспечения

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



ГАБДРАХМАНОВУ АЛЬФИЮ ФАТХУЛЛОВНУ –
инженера II категории межрайонного отдела



ХАЛИМОВУ ГУЗАЛЬ АБДУЛЛАЕВНУ –
инженера I категории отдела по защите
государственной тайны



БИЯНОВУ ВАЛЕНТИНУ ГАБДУЛЛОВНУ –
инженера II категории межрайонного отдела



ГОРШЕНЕВА НИКОЛАЯ АЛЕКСЕЕВИЧА –
сотрудника отдела материально-технического
снабжения



ЛАВРЕНОВУ МАРИНУ ЮРЬЕВНУ –
инженера II категории межрайонного отдела

Дорогие юбиляры!

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

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

№2 (28) октябрь 2018

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР

Бабич Евгения Александровна

заместитель руководителя
Управления Росреестра по Республике Татарстан

Редакционный совет

Зяббаров Азат Галимзянович

Руководитель Управления Росреестра
по Республике Татарстан

Музафарова Ленара Акмалутдиновна

Директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Республике Татарстан

РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ

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

АДРЕС РЕДАКЦИИ

г. Казань, ул. Авангардная, д.74,

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

Отпечатано в типографии «Казанская Недвижимость».

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

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

Распространяется бесплатно

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:

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

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

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

www.rosreestr.tatarstan.ru

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

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

Телефон: (843) 255-25-98, 533-10-92

Адрес электронной почты: fgu16@u16.rosreestr.ru

www.kadastr.tatarstan.ru



Саморегулируемая организация

Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья

Цивилизованные взаимоотношения заказчика, исполнителя и государства на рынке кадастровых работ и услуг

В состав нашей СРО входит 93 % всех кадастровых инженеров Республики Татарстан. Всего членами СРО АКИ «Поволжье» является 1 423 человека.



Организована работа филиалов и представительств в Удмуртской Республике, Чувашской Республике, Республике Марий Эл, Ульяновской, Нижегородской, Кировской, Челябинской и Самарской областях.

**Мы работаем для Вас
и в защиту Ваших интересов!**

<http://www.np-okirt.ru>
+7 (843) 291-05-10 / np-okirt@mail.ru

CALL-ЦЕНТР РОСРЕЕСТРА «ВЦТО-КАЗАНЬ»

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

Позвонив в Call-центр Росреестра Вы можете:

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

