

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

№2 (31)
2019

РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ – ПРОСТО О СЛОЖНОМ



ОФОРМЛЯЕМ НЕДВИЖИМОСТЬ ПРАВИЛЬНО


В НОМЕРЕ

- Росреестр Татарстана: мы снова в лидерах! Так держать!
- «Дачную амнистию» планируют продлить
- Решение проблем лесного реестра
- Как устранить нарушения земельного законодательства






УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ! ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ!



ВЕСТНИК №2 (31)
НЕДВИЖИМОСТИ 2019

РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ – ПРОСТО О СЛОЖНОМ



**ОФОРМЛЯЕМ
НЕДВИЖИМОСТЬ ПРАВИЛЬНО**

В НОМЕРЕ

- Росреестр Татарстана: мы снова в лидерах! Так держать!
- «Дачную амнистию» планируют продлить
- Решение проблем лесного реестра
- Как устранить нарушения земельного законодательства

Представляем вашему вниманию второй номер Вестника недвижимости в этом году. В этом летнем номере мы подводим промежуточные итоги деятельности нашего Управления, делимся результатами и достижениями. В данный номер мы пригласили участников и победителей конкурса «Лучший по профессии» в сфере государственного земельного надзора, чтобы лучшие из лучших смогли поделиться с вами накопленным опытом. Кроме того, на страницах нового номера коллеги-регистраторы из территориальных отделов также поделятся своим опытом в области государственной регистрации прав на недвижимость, и мы надеемся, что такая практика и в дальнейшем будет продолжена.

Так как начало 2019 года было отмечено значительными изменениями в законодательстве, мы подготовили для вас самые актуальные материалы, отражающие самые последние новшества.

Ответы на самые «горячие» вопросы от заявителей вы можете прочесть в материале МФЦ, а в материале от Кадастровой палаты вы узнаете, на что стоит обратить внимание при покупке дачи.

Также в этом номере журнала участие приняла Прокуратура Республики Татарстан, за что мы выражаем им благодарность. По традиции на завершающих страницах журнала вы можете поближе узнать о благотворительной деятельности Управления, и мы уверены, вы не останетесь равнодушными.

Читайте и вы узнаете много нового и полезного!

Главный редактор Евгения Бабиц

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ №2 (31) ИЮНЬ 2019

Вести	4	Вопросы от граждан	23
Росреестр Татарстана: мы снова в лидерах! Так держать!	8	Некоторые итоги деятельности саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»	24
Государственная служба: преимущества и ответственность	9	Проблема незаконного размещения земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории	25
Росреестр Татарстана: «Процедура банкротства набирает обороты и пользуется спросом среди татарстанцев»	11	Как я стал «Лучшим по профессии» в сфере государственного земельного надзора!	27
«Дачную амнистию» планируют продлить	13	Профилактика нарушений в области земельного надзора	27
На что стоит обратить внимание при покупке дачи	14	Как устранить нарушения земельного законодательства	28
О проблемах оформления прав граждан на садовые дома	15	Использование беспилотных летательных аппаратов Росреестром Татарстана	29
Необходимость наличия права на земельный участок для регистрации права собственности на построенные протяженные подземные объекты недвижимости	16	Набережные Челны: особенности муниципального контроля	30
Особенности государственной регистрации прав на земельную долю из земель сельскохозяйственного назначения	17	Проверка земельных участков, находящихся в непосредственной близости к водным объектам	31
Пять положительных моментов пилотного проекта «Межмуниципальный учетный регистрационный центр» (МУРЦ)	18	С заботой о ветеранах	32
Форма договора об отчуждении. Нотариальная или простая письменная?	19	Росреестр Татарстана – с заботой о детях	33
Решение проблем лесного реестра	21	С юбилеем!	34



АРХИВНОЕ ДЕЛО – ВАЖНОЕ ДЕЛО!

В Кадастровой палате по Республике Татарстан при участии Управления Росреестра по Республике Татарстан и Госкомитета по архивному делу состоялся круглый стол «Архив организации: актуальные проблемы и современные требования». Вела «круглый стол» председатель Государственного комитета РТ по архивному делу Гульнара Габдрахманова. Росреестр Татарстана представляла заместитель руководителя Ада Зайдуллина, Кадастровую палату по Республике Татарстан – и.о. директора Анна Корнилова.

В рамках проведения данного мероприятия обсуждались вопросы обеспечения сохранности документов (законодательство, режимы хранения, систематизация дел), а также организация работы архива. Как отметила Гульнара Габдрахманова, можно все документы «перевести в цифру», но все-таки не менее важно сохранить документы на бумажных носителях, с «живыми подписями». В настоящее время по всей России ведется согласование перечня документов, которые должны быть только на бумажном носителе. Это очень трудоемкий процесс, так как у каждой отрасли свои документы. Но с утверждением данного перечня будут сняты многие вопросы, это облегчит жизнь многим гражданам.

Также специалисты, занимающиеся архивным делом, посетили архивные помещения Управления Росреестра по Республике Татарстан, где был проведен мастер-класс по подшивке дела «вручную» и его оформления в соответствии с нормативными требованиями. Как подчеркнула заведующая сектором обеспечения сохранности и государственного учета документов Госкомитета по архивному делу Чулпан Гиниятуллина, занимающимся архивным делом очень важно создать оптимальные условия, ведь наша задача сохранить документы не на 50-60 лет, а на вечность! По окончании мероприятия Ада Зайдуллина, отметив важность дела по сохранению документов, поблагодарила представителей Государственного комитета РТ по архивному делу за подробные разъяснения. Как известно, в Татарстане ведется строительство архивохранилища Росреестра по Приволжскому федеральному округу, поэтому активное взаимодействие в данном направлении будет продолжено и в дальнейшем.

РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА ПРИНЯЛ УЧАСТИЕ ВО ВСТРЕЧЕ С БУДУЩИМИ СОИСКАТЕЛЯМИ

В Институте экологии и природопользования Казанского федерального университета состоялась встреча студентов и выпускников с потенциальными работодателями. Управление Росреестра по Республике Татарстан представляла заместитель руководителя Евгения Бабич. В рамках данного мероприятия Евгения Бабич рассказала будущим соискателям об основных направлениях деятельности Росреестра, его функциях и полномочиях. Также заместитель руководителя разъяснила порядок поступления на государственную гражданскую службу, подачи заявления для зачисления в кадровый резерв и пригласила студентов в Управление Росреестра по Республике Татарстан для прохождения практики.

В РОСРЕЕСТРЕ ТАТАРСТАНА СОСТОЯЛОСЬ ПЕРВОЕ В ЭТОМ ГОДУ ЗАСЕДАНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА

В рамках проведения данного заседания были освещены последние изменения в законодательстве в части порядка оформления жилых и садовых домов, а также обсуждены вопросы, связанные с реализацией данных законов. Кроме того, до членов Общественного совета

ной регистрации прав и государственном кадастровом учете объектов недвижимости (садовых и жилых домов) в ряде случаев выявляются недостатки, связанные с качеством подготовки технических планов. Указанные недостатки влияют на сроки постановки объектов на кадастровый учет, т.к. исправленные технические планы заявители вынуждены повторно сдавать в уполномоченные органы, которые, в свою очередь, представляют указанные документы в Росреестр.

Говоря о проблеме нецелевого использования земель, которая наиболее характерна для пригородных земель Казани и Закамья, представители Управления подчеркнули, что работа в данном направлении является одной из приоритетных в деятельности Росреестра. Силами 53 государственных земельных инспекторов обследовано 17 тысяч земель. При этом наметилась положительная тенденция: с каждым годом процент устранения нарушений земельного законодательства только увеличивается.

Высказывая пожелания в адрес членов Общественного совета, заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан Евгения Бабич акцентировала внимание на важности деятельности Общественного совета: «Наше плодотворное сотрудничество,



была доведена информация о проводимой Управлением Росреестра по Республике Татарстан работе, направленной на выявление нецелевого использования земель, включенных в границы населенных пунктов.

Выступая перед членами Общественного совета, представители Управления отметили, что проблемы системного характера при исполнении Федерального закона, благодаря которому на смену разрешительному порядку пришел уведомительный, в целом отсутствуют. Но тем не менее возникают стандартные. Так, при рассмотрении заявлений о государствен-

прежде всего, направлено на выработку механизмов повышения эффективности и качества исполнения Росреестром своих полномочий — предоставление государственных услуг в сфере регистрации прав и кадастрового учета. Мы намерены продолжить работу в этом направлении и сделать государственные услуги Росреестра, в том числе с вашей помощью, еще более качественными и доступными». Также Евгения Бабич обратила внимание членов Общественного совета, на то что по итогам работы в 2018 году Росреестр Татарстана занял почетное первое место в общероссийском рейтинге эффектив-

ТАТАРСТАН ЗАВЕРШИЛ РАБОТУ ПО ВНЕСЕНИЮ ГРАНИЦ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ В ЕГРН

По итогам первого квартала 2019 года в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) содержатся сведения о границах 60% муниципальных образований Российской Федерации.

В январе-марте 2019 года Федеральная кадастровая палата Росреестра внесла в ЕГРН сведения о границах 319 муниципальных образований. По состоянию на 1 апреля 2019 года в ЕГРН содержатся сведения о 13 143 границах муниципальных образований РФ из 21 888 (60%).

«По итогам первого квартала 2019 года более половины границ муниципальных образований внесены в ЕГРН. Наличие актуальных сведений в реестре способствует развитию территорий, рациональному использованию земельных ресурсов, эффективному налогообложению, а также гарантирует права собственников недвижимости, снижает риски ведения бизнеса», – сказала Марина Семенова, замглавы Федеральной кадастровой палаты Росреестра.

«Татарстан в числе первых справился с этой работой. Отдаленность этой сферы деятельности от решения насущных проблем — кажущаяся. Наличие в реестре недвижимости актуальных сведений о границах позволяет органам власти

вовлечь земельные участки в оборот, а гражданам – беспрепятственно использовать участки согласно их целевому назначению. Также полные и достоверные сведения о границах способствуют развитию территорий и снижают риски ведения бизнеса», – сказала и.о. директора Кадастровой палаты по РТ Анна Корнилова.

В первом квартале 2019 года наиболее активную работу по внесению сведений о границах муниципальных образований провели в Курганской области, Республике Тыва, Оренбургской области, г. Санкт-Петербурге и Забайкальском крае.

В ЕГРН внесены все границы муниципальных образований в 12 субъектах Российской Федерации: в Республике Татарстан, Республике Алтай, Алтайском крае, Амурской, Владимирской, Воронежской, Новосибирской, Рязанской, Сахалинской, Смоленской, Челябинской областях, а также Ямало-Ненецком автономном округе.

При этом в ЕГРН отсутствует информация о границах муниципальных образований, расположенных на территории Москвы, Севастополя, Магаданской и Ростовской областей, Республики Крым, а также Чукотского автономного округа.

ности и результативности деятельности среди терорганов Росреестра: «При этом в 2017 году мы находились на десятой строчке рейтинга! Таким образом, всего за один год нам удалось подтянуть многие показатели». Также Евгения Бабич призвала членов Общественного совета оказать содействие в реализации мероприятий («дорожной карты») по улучшению инвестиционного климата в Республике Татарстан в соответствии с показателями Национального рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах РФ.

По окончании заседания председатель Общественного совета Дина Гайзатуллина выразила готовность продолжить активную работу — в части проведения совместных мероприятий, в том числе по реализации «дорожной карты» и активизации работы органов местного самоуправления, наделенных обязанностью обращения от имени заявителей в орган регистрации в электронном виде. Следующее проведение заседания Общественного совета запланировано на август.

ГОСГЕОНАДЗОР РОСРЕЕСТРА ТАТАРСТАНА ПРОВЕРЯЕТ МЕЖЕВЫЕ ПЛАНЫ НА ДОСТОВЕРНОСТЬ

В 2019 году Управлением Росреестра по Республике Татарстан введено взаимодействие государственных регистраторов и должностных лиц,

осуществляющих государственный геодезический надзор в части проверки межевых планов, поступающих от кадастровых инженеров для постановки объектов недвижимости на кадастровый учет.

Работа построена так, что все поступающие межевые планы, вызывающие сомнения у регистратора, направляются в отдел государственного земельного надзора, геодезии и картографии Управления, где специалисты проводят мероприятия по проверке достоверности сведений, содержащихся в межевых и технических планах об используемой геодезической основе, в том числе о координатах пунктов государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей, соблюдения требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке.

Проводимая работа позволяет не только выявить несоответствие данных, но и дополнительно проконтролировать работу кадастрового инженера, который и готовил документы.

Таким образом, по результатам осуществления контрольно-надзорных мероприятий уже за 1 квартал 2019г. Управлением были направлены в органы прокуратуры с признаками нарушений ч. 4 ст. 14.35 КоАП РФ 11 материалов по

факту внесения ложных сведений в документы, подготавливаемые кадастровыми инженерами, для дальнейшего возбуждения дел об административном правонарушении и обращения в суд в целях привлечения к ответственности кадастрового инженера.

В РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА ПОСТУПАЕТ ЕЖЕНЕДЕЛЬНО БОЛЕЕ 300 ДОКУМЕНТОВ В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ ОТ НОТАРИУСОВ

Как известно, с 1 февраля 2019 вступили в силу новшества в сфере нотариата, большая часть которых связана с электронной регистрацией. Благодаря таким изменениям было налажено электронное взаимодействие, которое позволяет собственникам зарегистрировать права на объекты недвижимости, не обращаясь в Росреестр, в более короткие сроки. Такую услугу нотариусы оказывали и прежде, но осуществляли ее в качестве дополнительной.

Обязательный характер информационного электронного взаимодействия способствует не только популяризации института нотариата, но, что самое главное, обеспечивает гражданам комфортный сервис при оформлении недвижимости. Во - первых, теперь нотариусы подают документы на регистрацию бесплатно. Ранее подача документов нотариусом в органы регистрации оплачивалась по нотариальному тарифу. Согласно поправкам, которые вступили с 1 февра-

ля 2019 года, представление документов на государственную регистрацию входит в состав иных нотариальных действий. Также для электронных пакетов Налоговым кодексом РФ установлен льготный размер пошлины за государственную регистрацию права (коэффициент 0,7).

Во-вторых, по новым правилам нотариус подает документы на государственную регистрацию незамедлительно после совершения нотариальных действий, то есть подача документов на регистрацию нотариусом должна быть осуществлена не позднее окончания рабочего дня. В случае если нотариус, по независящим от него причинам, не может направить в органы регистрации документы в электронном виде, то он обязан предоставить их на бумаге. Срок — два рабочих дня.

Таким образом, при оформлении сделки в таком режиме правообладатель получает у нотариуса документы, подтверждающие право собственности, в течение одного рабочего дня.

К СВЕДЕНИЮ

Сравнительный анализ поданных документов на государственную регистрацию нотариусами показал значительный скачок в количестве обработанных пакетов документов. Так, например, до 1 февраля 2019 г. среднее количество поданных пакетов документов по г. Казани составлял в среднем 37 заявлений в неделю. Тогда как после 1 февраля 2019 этот показатель значительно увеличился и составил 321 заявление в неделю.

РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА О РЕГИСТРАЦИИ ТЕПЛИЦ

В связи с тем, что в ряде СМИ появилась информация о том, что граждане вынуждают оформлять теплицы как объекты недвижимости и платить за это налоги, в противном случае им грозит штраф, Управление Росреестра по Республике Татарстан обращает внимание на то, что закон «О садоводстве и огородничестве», который вступил в силу 1 января 2019 года, не изменил порядка кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости.

Как пояснила заместитель руководителя Росреестра Татарстана Ада Зайдуллина, в соответствии с законодательством кадастровый учет и регистрация прав носят заявительный характер: «Это означает, что закон не обязывает граждан оформлять бани, теплицы и другие хо-



зяйственные постройки. Проведение этих процедур возможно только по желанию их владельцев. То есть никакого принудительного порядка в действующем законодательстве не предусмотрено!»

При этом необходимо иметь в виду, что для проведения кадастрового учета и регистрации прав на теплицу она должна отвечать признакам недвижимости, то есть быть прочно связана с землей, ее перемещение должно быть невозможно без несоразмерного ущерба ее назначению. Если теплица не отвечает признакам объекта недвижимости, государственной регистрации она не подлежит.

В КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЕ ПО РТ МОЖНО ПОЛУЧИТЬ АРХИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

В Кадастровой палате по РТ можно получить копии документов, на основании которых сведения об объекте недвижимости были внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). В прошлом году, например, учреждением было предоставлено свыше 3,3 тыс. таких документов. За первый квартал 2019 года — более 450 единиц.

В состав таких документов могут входить: разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, межевой план, технический план, акт обследования. «Потребоваться они могут в различных ситуациях. Например, при споре с соседом о законности проведенной границы между вашими земельными участками. Чтобы прояснить ситуацию на месте и не доводить её до судебных разбирательств, необходимо будет запросить копию межевого плана. В нем в текстовом и графическом виде отображается информация о прохождении границы», — пояснила заместитель директора Кадастровой палаты по РТ Лейсан Рахматуллина.

Стоит отметить, что не каждый изъявивший желание сможет получить копии подобных документов, потому что

доступ к ним ограничен законом. Они могут быть предоставлены правообладателю, его законному представителю, лицу, имеющему доверенность от них, а также уполномоченным на получение таких сведений или организациям (например, наследнику, залогодержателю, суду, правоохранительным органам, органам прокуратуры, судебным приставам-исполнителям).

Подать запрос можно с помощью сайта Росреестра (через личный кабинет), почтой, а также лично через любой офис «Мои Документы». В зависимости от выбранного способа запрошенная информация будет предоставлена в бумажном либо электронном виде.

Орган регистрации прав поступивший запрос обрабатывает в течение трех рабочих дней. Если запрос был подан через офисы «Мои документы», то срок обработки увеличивается до 5 дней (со дня оплаты запроса).

УСЛУГИ, СВЯЗАННЫЕ С ОФОРМЛЕНИЕМ НЕДВИЖИМОСТИ, МОЖНО ПОЛУЧИТЬ ДОМА

У владельцев недвижимости сейчас есть возможность вызвать специалистов Кадастровой палаты по РТ домой или в офис, чтобы подать документы на кадастровый учет, регистрацию прав и на исправление технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Также можно подать документы на государственную регистрацию изменений, перехода, ограничения, прекращения права на недвижимое имущество и обременение объекта недвижимости.

Услугой по выездному обслуживанию могут воспользоваться жители Казани, а также жители Матюшинского, Орловского, Песчано-Ковалинского, Габишевского, Столбищенского и Большекабанского сельских поселений Лаишевского района Республики Татарстан.

РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА ПОСЕТИЛИ КОЛЛЕГИ ИЗ КРЫМА И МУРМАНСКА

Управление Росреестра по Республике Татарстан посетила делегация из Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру (Госкомрегистр) Республики Крым. Рабочую группу прибывшей стороны возглавил заместитель председателя Госкомрегистра Александр Костюк. Основная цель служебной командировки коллег из Крыма — обмен опытом и изучение лучших практик в части осуществления государственного земельного надзора. В рамках рабочего визита состоялся ряд совещаний с участием заместителя руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан Артема Костина и начальника отдела государственного земельного надзора, геодезии и картографии Управления Росреестра по Республике Татарстан Ильнура Галеева. Также Росреестр Татарстана посетила представитель Управления Росреестра по Мурманской области Елена Акимова. Основная цель визита — обмен опытом в части осуществления государственного земельного надзора, в том числе с применением современного геодезического оборудования и беспилотных летательных аппаратов.



Услуга оказывается на возмездной основе. Бесплатно данной услугой имеют право воспользоваться ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны и приравненные к ним граждане, инвалиды I и II групп.

Для того чтобы заказать выездное обслуживание, нужно подать заявку. Сделать это можно по телефону Кадастровой палаты по РТ 8 (843) 514-90-77 (доб. 2328). Заявку можно отправить через почту России, электронную почту (dost@16.kadastr.ru), через официальный сайт Учреждения и при личном обращении.

Если есть необходимость в доставке уже готовых документов, то и эту услугу также можно заказать в Кадастровой палате по РТ. Подробная информация размещена на сайте Кадастровой палаты по РТ (www.kadastr.tatarstan.ru), в разделе «Услуги».

КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ПО РТ ПРОВОДИТ ВЬЕЗДНЫЕ ЛЕКЦИИ

Сотрудники Кадастровой палаты выезжают с консультативными лекциями по просьбе специалистов рынка недвижимости. На этот раз за разъяснениями нюансов кадастрового учета обратились кадастровые инженеры Чистополя. Формат таких мероприятий отличается тем, что они полностью строятся на вопросах, поступивших от заказчика лекции. Ответы на них зачастую интересны и владельцам домов и земельных участков. Обычная

ситуация: человек не один год владеет землей, право на нее зарегистрировал. Однако, участок не межевал, а значит не может быть уверен в правильности расположения своих границ. Чтобы защитить интересы собственника, границы приходится уточнять. При подготовке межевого плана необходимо составить акт согласования границ с соседями. И вот здесь появляется немало вопросов.

Например, с кем и как провести согласование, если хозяин смежного участка умер, а наследников, официально вступивших в права, нет? «Если еще не прошло шести месяцев с момента смерти собственника, но вам известен родственник, начавший процедуру вступления в наследство, то для легитимности его подписи в акте согласования границ достаточно будет соответствующей справки от нотариуса», — говорит начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН Кадастровой палаты по РТ Анна Кайнова. Если вам такое лицо не известно, то на адрес бывшего собственника участка направляется почтовое извещение о проведении согласования.

В случае его возвращения с отметкой о невозможности его вручения, извещение публикуется в газете» — уточнила она. Никто не откликнулся и после этого — граница будет считаться согласованной. К межевому плану в обязательном порядке прилагаются документы, подтверждающие извещение заинтересованного лица. Кадастровый инженер может миновать

этап отправки извещения по почтовому адресу, если в его распоряжении имеется свидетельство о смерти.

«Алгоритм действий при согласовании всегда зависит от того, будут ли меняться границы в ходе уточнения границ участка», — объяснила Анна Кайнова. «И если при уточнении границ происходит их пересечение, а, значит, необходима корректировка их месторасположения на кадастровой карте, то вариант «без подписи» не действителен. В случае изменения границ при отсутствии лица, которое вправе подписать акт согласования, согласование проводится в судебном порядке», — уточнила она.

Для порядка согласования границ участка, на который наложено обременение, предусмотрены свои правила. Например, земля соседа в залоге у банка. При уточнении выявилось пересечение границ. Для их изменения необходимо согласие и правообладателя, и банка. Если кто-то из них не согласен подкорректировать границу, то решать вопрос придется в суде.

Ежедневно в Кадастровую палату по РТ поступают десятки вопросов, как поступить в той или иной ситуации при оформлении недвижимости. Все они разбираются на лекциях, которые проводятся в Кадастровой Палате по РТ. Задать свой вопрос можно также лично специалисту, записавшись на прием. Номер контактного телефона 8(843)514-90-77 ●

РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА: МЫ СНОВА В ЛИДЕРАХ! ТАК ДЕРЖАТЬ!

АЗАТ ГАЛИМЗЯНОВИЧ ЗЯБАРОВ / РУКОВОДИТЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



По итогам 2018 года Управление Росреестра по Республике Татарстан заняло первое почетное место в общероссийском рейтинге эффективности и результативности деятельности среди территориальных органов Росреестра. В первом квартале 2019 года Управление достойно удержало лидирующие позиции. Конечно, за достигнутыми результатами стоит колоссальный ежедневный труд всего нашего большого коллектива.

Росреестр Татарстана продолжает активно работать над повышением уровня качества оказания государственных услуг и улучшением взаимодействия с иными организациями и ведомствами, задействованными в предрегистрационной подготовке документов, развитии электронных сервисов и т.д. В этом году нами было уделено особое внимание вопросам обучения как действующих государственных регистраторов, так и претендентов на получение данного статуса. Обучение прошли более 130 специалистов нашего управления. Организация и проведение обучающих мероприятий, селекторных совещаний позволяют оперативно снимать рабочие вопросы и дают возможность нашим специалистам выработать единую правоприменительную практику, что в итоге положительно сказывается на качестве оказываемых государственных услуг.

Безусловно, одними из самых важных направлений в нашей работе остаются государственная регистрация прав и кадастровый учет объектов недвижимости. Так,

за 5 месяцев 2019 года Управлением зарегистрировано уже более 320 тыс. прав.

Наступивший 2019 год начался со значительных изменений в законодательстве: это и закон о садоводстве, и изменения в сфере оформления договоров долевого участия. В этом направлении нашим ведомством была проведена большая информационная компания со СМИ и общественностью по разъяснению норм и требований нового законодательства.

Также одним из приоритетных направлений Росреестра Татарстана является осуществление государственного земельного надзора. Стоит отметить, что в данном направлении наше ведомство также занимает лидирующие позиции среди территориальных органов Росреестра. Только в этом году с целью обмена опытом наше ведомство посетили коллеги из Крыма, Пермской и Мурманской областей. Отрадно, что сегодня в арсенале государственных инспекторов по использованию и охране земель самое современное оборудование, позволяющее осуществлять свои функции на высоком профессиональном

уровне. С 2019 года наши инспекторы начали использовать при проведении обследований и беспилотное оборудование.

В завершение хотелось бы сказать, что в предстоящее полугодие нас ждет сложная и интересная работа. И нам предстоит решить ряд важнейших задач: продолжить работу по развитию электронных услуг Росреестра, в том числе в части взаимодействия с органами местного самоуправления и ведомствами, с судебными органами и иными профессиональными участниками рынка недвижимости. Также будет продолжена работа по эффективному взаимодействию с кадастровыми инженерами, кроме того, Управление продолжит работу, направленную на минимизацию коррупционных рисков, в рамках федеральной программы.

Только совместная целенаправленная работа Управления, Кадастровой палаты и МФЦ позволит реализовать намеченные планы и обеспечить эффективное оказание государственных услуг, а также удержат лидирующие позиции Татарстана. ●

Рейтинг по показателям оценки эффективности и результативности деятельности территориальных органов Росреестра за 1 квартал 2019 года



Республика Татарстан



Свердловская область



Курганская область



Республика Башкортостан



Саратовская область

ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЛУЖБА: ПРЕИМУЩЕСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ



АЛИЯ СИНАНОВИЧ / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ И КАДРОВ
УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Прежде всего, хотелось бы сказать, что же такое государственная гражданская служба. Она представляет собой работу различных министерств и ведомств: здравоохранения, образования, социального развития и так далее.

ОТЛИЧИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГРАЖДАНСКОЙ СЛУЖБЫ В УПРАВЛЕНИИ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Росреестр – это, прежде всего, государственная регистрация прав собственности на объекты недвижимого имущества, кадастровый учет объектов недвижимого имущества, государственный земельный надзор. И далеко не все знают, что огромный пласт деятельности составляет работа с саморегулируемыми организациями, землеустройство и мониторинг земель, работа в сфере кадастровой оценки объектов недвижимого имущества, в частности, рассмотрение споров, возникающих в результате проведенной кадастровой оценки, в отдельный пласт можно выделить ведение архива. Трудовая деятельность в Управлении – это возможность получения уникального опыта административно-правовой работы. Кроме того, большое внимание уделяется и развитию информа-

ционных технологий в сфере государственной гражданской службы. Таким образом, у нас работают специалисты самых разных направленностей – от юристов и инспекторов до it-специалистов.

ПРЕИМУЩЕСТВА РАБОТЫ В УПРАВЛЕНИИ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

В первую очередь, конечно, хочется отметить стабильность и социальную защищенность сотрудников (это и возможность оплачиваемого больничного, и гарантированный отпуск, нормированный график труда и отдыха, благоприятные условия труда, достойная оплата труда, система наград и поощрений за успехи и заслуги в служебной деятельности). Также государственные служащие могут претендовать, при определенных условиях, на получение субсидии от государства на приобретение жилья. Это, конечно, очень важно для молодых семей.

Во-вторых, государственная служба в Управлении дает широкую возможность для профессионального совершенствования сотрудников, возможность прохождения различного вида обучения по направлениям деятельности, повышения квалификации. В том числе и обучение государственных регистраторов прав.

В-третьих, это безусловная возможность карьерного роста. Многие из тех, кто составляет руководящий состав Управления, выросли из рядовых сотрудников.

Ну и последнее, но далеко не маловажное, что хотелось бы отметить – это дружный коллектив, где имеют место поддержка и наставничество, сохранившееся сейчас далеко не во всех организациях. Молодые сотрудники всегда могут рассчитывать на совет и помощь более опытных коллег. У нас довольно молодой коллектив, средний возраст гражданских служащих – это 35-36 лет. В Управлении организована работа Молодежного совета. Совместная организация благотворительных и социально-направленных мероприятий помогает молодежи легче освоиться в коллективе, проявить творческие и организаторские способности, которые обязательно будут отмечены как коллегами, так и руководством. Примером могут быть благотворительные фестивали, взаимодействие с детскими домами, участие в социальных акциях, таких как посадка леса и прочие. Общественно-культурную жизнь Управления Вы можете отследить, к примеру, на интернет-страницах Управления, в том числе и в социальных сетях. Работа у нас, вопреки сложившемуся стереотипу, довольно разнообразная и интересная.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ГОСУДАРСТВЕННЫХ СЛУЖАЩИХ

Говоря о большом количестве плюсов работы в госслужбе, не стоит забывать об огромной ответственности. Государственный служащий – это, в первую очередь, честный и справедливый человек, который руководствуется принципом приоритета прав и свобод человека и гражданина.

Государственная служба накладывает определенные ограничения и запреты. Так, например, гражданин не может быть принят на гражданскую службу, а гражданский служащий не может находиться на гражданской службе в случаях:

- признания его недееспособным или ограниченно дееспособным решением суда;
- осуждения его к наказанию;
- выхода из гражданства Российской Федерации или приобретения гражданства другого государства;
- наличия гражданства другого государства (других государств), если иное не предусмотрено международным договором РФ и др.

Существует ряд запретов, связанных с гражданской службой, такие как: запрет заниматься предпринимательской деятельностью лично или через доверенных лиц; приобретать ценные бумаги, по которым может быть получен доход; получать в связи с исполнением должностных обязанностей вознаграждения от физических и юридических лиц (подарки, денежное вознаграждение). Гражданскому служащему, его супруге (супругу) и несовершеннолетним детям запрещается открывать и иметь счета (вклады), хранить наличные денежные средства и ценности в иностранных банках, расположенных за пределами территории РФ и т.д.

Более подробно ограничения и запреты указаны в Федеральном законе от 27 июля 2004 г. N 79-ФЗ "О государственной гражданской службе Российской Федерации". Это как настольная книга для гражданского служащего. В нем отражены все моменты, связанные с прохождением государственной службы.

Еще один немаловажный момент, что абсолютно все гражданские служащие подают при поступлении на службу и затем ежегодно справку о своих и членов своей семьи доходах, расходах, об имуществе и обязательствах имущественного характера. Ее часто называют декларацией о доходах.

Данные сведения подлежат тщательному анализу со стороны должностных лиц подразделения кадровой службы государственного органа по профилактике коррупционных и иных

правонарушений. В случае выявления недостоверных или неполных сведений, гражданский служащий несет дисциплинарную ответственность, вплоть до увольнения в связи с утратой доверия. В случае же выявления коррупционной составляющей речь может идти уже об уголовной ответственности.

Особую ответственность несут государственные регистраторы прав на недвижимое имущество. По закону государственная регистрация прав на недвижимое имущество – это юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права на недвижимое имущество. При этом зарегистрированное право может быть оспорено исключительно в судебном порядке. Поэтому государственный регистратор прав – это не только профессионал своего дела, способный анализировать действующее законодательство и быть в курсе вносимых изменений, но и человек с высоким чувством долга и осознанием меры возложенной на него ответственности за принимаемые решения.

КАК ТРУДОУСТРОИТЬСЯ В УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Для этого необходимо подать в отдел государственной службы и кадров Управления заявление на включение в кадровый резерв Управления, либо заявление на участие в конкурсе на замещение вакантных должностей государственной службы в Управлении. Прием документов и заявлений осуществляется по адресу ул. Авангардная, 74, каб.111. Там же можно получить бланки анкеты и автобиографии для заполнения, уточнить возникающие вопросы по приёму кандидатов на замещение должностей можно по телефону (843) 255-24-52.

Прием на вакантные должности государственной службы осуществляется на конкурсной основе (исключение составляют младшие группы должностей – обеспечивающие специалисты).

К СВЕДЕНИЮ

Подробную информацию о порядке поступления на государственную службу, условиях и порядке прохождения конкурса на замещение должностей можно найти на официальных интернет-страницах Управления (rosreestr.tatarstan.ru, и rosreestr.ru), в разделе «Кадровая политика». Там же размещается информация об открытых конкурсах, и о результатах тех конкурсов, что состоялись ранее.

Конкурс – это индивидуальное собеседование кандидатов с конкурсной комиссией. В состав комиссии входят как начальники структурных подразделений, осуществляющих набор сотрудников, так и независимые эксперты.

Кроме того, Управление ежегодно участвует в Общеуниверситетской Ярмарке вакансий, проводимой Казанским (Приволжским) Федеральным университетом. Здесь мы не только представляем свободные внеконкурсные вакансии Управления, но и предлагаем заполнить заявку на включение в кадровый резерв Управления.

Мы приглашаем к нам активных, целеустремленных людей, желающих расти и развиваться, умеющих ставить перед собой высокие цели и ценящих командную работу, потому что Управление Росреестра – это единый коллектив с общей целью – сделать предоставление государственных услуг качественнее и доступнее для населения. ●

КАТЕРИНА ФАДЕЕВА / КОРРЕСПОНДЕНТ ИА «ТАТАР-ИНФОРМ»

РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА: «ПРОЦЕДУРА БАНКРОТСТВА НАБИРАЕТ ОБОРОТЫ И ПОЛЬЗУЕТСЯ СПРОСОМ СРЕДИ ТАТАРСТАНЦЕВ»

ОБ УСЛОВИЯХ И ПОСЛЕДСТВИЯХ БАНКРОТСТВА ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ, ПОПУЛЯРНОСТИ ДАННОЙ ПРОЦЕДУРЫ У ТАТАРСТАНЦЕВ И ЖАЛОБАХ НА АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ РАССКАЗАЛА НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПО КОНТРОЛЮ (НАДЗОРУ) В СФЕРЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ГУЛИЯ ЕЛЕСИНА В ИНТЕРВЬЮ ИА «ТАТАР-ИНФОРМ».



С НАЧАЛА ГОДА РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА ПОЛУЧИЛ 30 ЖАЛОБ НА ДЕЙСТВИЯ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ, КОТОРЫЕ ПРОВОДЯТ ПРОЦЕДУРУ БАНКРОТСТВА

■ Наша беседа посвящена процедуре банкротства. Какое отношение к этому процессу имеет Росреестр?

■ Росреестр контролирует деятельность саморегулируемых организаций (СРО) арбитражных управляющих. Последние являются непосредственными участниками процедуры банкротства. Мы вправе участвовать на собраниях кредиторов без права голоса, а также участвовать в судебных заседаниях. Также у нас есть полномочия составлять протоколы о привлечении к административной ответственности.

■ Как Росреестр выявляет нарушения в работе арбитражных управляющих?

■ В наш адрес поступают жалобы, обращения и заявления физических и юридических лиц — тех, кто имеет отношение к процедуре банкротства. Также мы можем непосредственно обнаружить правонарушение через участие в собрании кредиторов без права голоса, на судебных заседаниях и через ознакомление с открытыми источниками — Единым федеральным реестром сведений о банкротстве и картотекой арбитражного суда.

■ Как часто к вам поступают такие жалобы?

■ Достаточно часто. У нас есть тенденция к увеличению количества жалоб. Например, в целом жалоб на действия арбитражных управляющих за 2018 год стало больше на 30%. Поступило свыше 400 жалоб, в том числе жалобы на действия арбитражных управляющих при банкротстве физлиц — 90 штук. За 4 месяца 2019 года поступило 30 жалоб в отношении финансовых управляющих.

■ Какие претензии в основном предъявляют в таких жалобах?

■ Претензии самые разные. Но если говорить о банкротстве физлиц, то жалобы в основном касаются непредставления информации о ходе процедуры со стороны арбитражных управляющих. Здесь основное правонарушение — нарушение сроков публикации информации, которая предусмотрена законом «О несостоятельности». Это и есть самое популярное правонарушение.



ФОТО: РАМИЛЬ ГАЛИ, АРХИВ ТИ

■ Какая ответственность грозит нарушителю?

■ У арбитражных управляющих ответственность предусмотрена Кодексом об административных правонарушениях. Им грозит наказание в виде предупреждения или штрафа от 25 до 50 тыс. рублей. Если правонарушение повторное — дисквалификация на срок от 6 месяцев до 3-х лет.

СТАТЬ БАНКОТОМ МОЖНО, НАКОПИВ 500 ТЫС. РУБЛЕЙ ДОЛГА

■ Поговорим о банкротстве граждан. Какие процедуры вводятся в их отношении?

■ Согласно закону, у нас предусмотрено три процедуры: реструктуризация долгов гражданина, реализация его имущества и мировое соглашение.

■ Кто может подать заявление о банкротстве?

■ Заявление о банкротстве физлица может подать само физическое лицо, конкурсные кредиторы и уполномоченный орган (налоговая служба).

■ Может ли гражданин сам провести эти процедуры?

■ По закону участие арбитражного управляющего в таких делах является обязательным. Здесь нужны специальные знания, которыми обладает финансовый управляющий.



ФОТО: РАМИЛЬ ГАЛИ,
АРХИВ ТИ



■ Какие условия нужны, чтобы человека объявили банкротом?

■ Его задолженность должна превышать 500 тыс. рублей и должна быть непогашенной в течение трех месяцев.

■ Есть ли какое-то ограничение по количеству взятых кредитов?

■ Законом вообще не предусмотрено количественное выражение кредитов. Только сумма долга — не менее 500 тыс. рублей.

■ Где можно получить сведения о банкротстве?

■ Есть Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (ЕФРСБ). Там можно найти информацию как по должнику, так и по арбитражному управляющему. Там же можно найти сведения о саморегулируемых организациях. Информация о банкротстве также размещается через судебные акты на сайте арбитражного суда, в его картотеке.

СПИСАНИЕ ДОЛГОВ, ЗАПРЕТ НА ВЫЕЗД ЗА РУБЕЖ, РЕАЛИЗАЦИЯ ИМУЩЕСТВА И ДРУГИЕ ПОСЛЕДСТВИЯ БАНКРОТСТВА

■ Каковы последствия процедуры банкротства для физлиц?

■ После завершения процедуры банкротства есть несколько ограничений. В течение пяти лет запрещено брать кредиты без информирования кредитора о том, что человек был признан банкротом. Есть ограничения на занятие руководящих должностей.

Еще один вид ограничений касается повторной процедуры банкротства. Вдруг человек в очередной раз столкнулся с негативными последствиями в виде большой задолженности и не может ее исполнить? Есть определенный период (пять лет), в течение которого он не вправе повторно подать это заявление.

Но эти ограничения не такие критичные по сравнению с теми преимуществами, которые дает процедура банкротства. В первую очередь, это списание долгов.

■ Если физлицо объявлено банкротом, может ли оно выехать за рубеж, например, для отдыха?

■ Арбитражный суд может наложить временное ограничение на выезд из страны. Но закон также предусматривает возможность досрочного снятия такого ограничения, если будут представлены объективные обстоятельства — например, необходимость лечения.

■ По поводу общего имущества супругов. Будет ли оно реализовано, если один из них станет банкротом?

■ Это самый популярный вопрос, который многих интересует в процедуре банкротства. Да, такая возможность есть, она предусмотрена законом. Часть имущества, принадлежащая супругу-банкроту, станет конкурсной массой. Оставшаяся сумма будет возвращена другому супругу.

■ Что происходит с теми долгами, на которые не хватило денег после реализации имущества?

■ В таком случае эти долги признаются погашенными. То есть списываются, за исключением случаев, предусмотренных законом о банкротстве.

■ Сколько длится процедура банкротства и сколько она стоит?

■ Она длится в течение 6 месяцев, но может быть продлена по ходатайству участников дела. Закон предусматривает единовременное вознаграждение арбитражного управляющего за проведение процедуры. Это 25 тыс. рублей плюс судебные расходы и расходы на опубликование сведений в официальном издании и на ЕФРСБ.

■ Должен ли гражданин-банкрот сообщать информацию и передавать имущество финансовому управляющему?

■ Физлицо должно активно участвовать в процедуре банкротства. Естественно, не скрывать никакую информацию. Более того, гражданин обязан предоставлять финансовому управляющему любую информацию о составе своего имущества и его местонахождении. Также прямо предусмотрена обязанность предоставить все имеющиеся банковские карты.

ТАТАРСТАНЦЫ ОБЛАДАЮТ ВЫСОКОЙ ПРАВОВОЙ ГРАМОТНОСТЬЮ И ПОЛЬЗУЮТСЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ДЛЯ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ С ДОЛГАМИ

■ Насколько эта процедура популярна в Татарстане, в Казани?

■ В настоящее время процедура банкротства набирает обороты и пользуется спросом. Сначала люди очень аккуратно относились к этой теме, но на сегодняшний день тенденция устойчивая — наблюдается рост числа процедур банкротств физлиц.

Можно говорить, что эта процедура востребована гражданами. По сравнению с остальными регионами нашей страны татарстанцы активно ее используют. У нас граждане обладают достаточно высокой правовой грамотностью и пользуются возможностями, которые законодательство дает для урегулирования проблем с долгами.

В 2018 году в Татарстане от должников было принято 841 заявление о банкротстве, от кредиторов — 156, от налоговой службы — 28.

По суммам долга. От 500 тысяч рублей до 3 млн получено 752 заявления от татарстанцев, от 3 до 10 млн рублей — 179, от 10 до 100 млн рублей — 78, от 100 млн до 1 млрд рублей — 11 человек. Свыше 1 млрд рублей — пять человек. Чаще всего это успешные предприниматели, которые поручались за бизнес своим именем.

Нужно также помнить о понятии «фиктивное банкротство», когда фактически у человека есть возможность расплатиться с долгами, но он предпринимает все меры, чтобы зайти в процедуру банкротства и списать их. За это следует уголовное наказание. Выявить признаки фиктивного банкротства — прямая обязанность арбитражного управляющего.

■ Это хорошо или плохо — что растет число граждан-банкротов? Как вы это оцениваете?

■ Закон «О банкротстве» сам по себе не стимулирует накопление долгов. Он лишь помогает разрешить вопрос официального списания этих долгов в случае наступления неблагоприятных последствий для гражданина.

То есть человек столкнулся с ситуацией, когда он не может выплачивать долги, и законом предусмотрен выход из этого положения. Там прописано, как правильно это сделать, чтобы не просыпаться каждое утро с мыслью о том, где взять денег. Закон — всего лишь инструмент решения проблемы. ●

«ДАЧНУЮ АМНИСТИЮ» ПЛАНИРУЮТ ПРОДЛИТЬ



НАТАЛЬЯ ТИМАШЕВА / ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

С 4 августа 2018 года вступил в силу Федеральный закон №340-ФЗ от 3 августа 2018 года «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым внесены поправки в Градостроительный кодекс Российской Федерации, по сути отменившие упрощенный порядок («дачную амнистию») регистрации прав для домов, расположенных на землях для индивидуального жилищного строительства и ведения садоводства.

Для оформления в упрощенном порядке домов, расположенных на садовых земельных участках устанавливался переходный период – до 1 марта 2019 года.

Несмотря на активное освещение в средствах массовой информации предстоящих изменений, многие россияне не сразу поняли, что скоро могут столкнуться со сложностями при оформлении прав на такие объекты.

В феврале 2019 года в Государственную Думу Российской Федерации был внесен законопроект о продлении «дачной амнистии» до 1 марта 2022 года, предусматривающий упрощенный порядок строительства и регистрации прав в отношении жилых домов, садовых домов, которые построены на садовых земельных участках, предоставленных до 4 августа 2018 года, то есть до вступления в силу Федерального закона №340-ФЗ. Оформление прав на эти объекты будет осуществляться в упрощенном порядке без необходимости получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и, соответственно, подачи уведомлений в орган испол-

нительной власти или местного самоуправления при строительстве или реконструкции таких объектов. Гражданин будет вновь самостоятельно предоставлять в орган регистрации прав подготовленный в соответствии с декларацией об объекте технический план дома.

В отношении жилых, садовых домов, строительство которых начато до 4 августа 2018 года, предлагается установить бессрочно возможность использования упрощенного уведомительного порядка. По этому порядку правообладатель земельного участка направляет в орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, только одно уведомление – об окончании строительства. Проверка возведенного объекта также будет осуществляться по упрощенным правилам, на соответствие данным, указанным в декларации, и предельным параметрам строительства жилых и садовых домов, установленным статьей 1 Градостроительного кодекса РФ.

В ближайшее время Государственная Дума планирует рассмотреть данный законопроект.

Напомним, упрощенный порядок оформления таких объектов действовал с 2006 года. За 13 лет существования «дачной амнистии» в собственность по упрощенной процедуре было оформлено более 13 миллионов объектов.

Следует отметить, что данный законопроект является долгожданным, так как не все граждане успели оформить в собственность и поставить на государственный кадастровый учет свои дома в рамках действовавшего ранее упрощенного порядка. ●



НА ЧТО СТОИТ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ПОКУПКЕ ДАЧИ



ЛЕЙСАН РАХМАТУЛЛИНА /
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Лето характеризуется активностью на рынке загородной недвижимости. Одни присматривают себе дачный участок, другие намерены его продать. Как осуществить сделку без ущерба для себя?

Продавать недвижимость может только собственник. Подтверждением служит свидетельство о праве собственности или выписка из ЕГРН. Эти правоудостоверяющие документы юридически равноправны. Разница лишь во времени их получения: до июля 2015 года регистрация прав собственности подтверждалась выдачей свидетельства, а затем регистрирующий орган перешел на выписку из реестра недвижимости.

Потенциальному покупателю лучше перестраховаться и самому заказать выписку из ЕГРН об интересующем объекте недвижимости. Выписка из ЕГРН содержит данные о недвижимости и ее владельце, актуальные на дату запроса. И если недобросовестный продавец предъявляет вам выписку, полученную, скажем, до того, как он продал недвижимость кому-то еще, то при наличии у вас более актуальных сведений, попытка обмана сразу раскроется.

Перед покупкой заручитесь нотариально заверенным согласием супруги или супруга владельца и выясните, не закреплено ли право собственности на объект за его бывшей женой или мужем, если расторжение брака произошло в последние три года. И особую бдительность следует проявлять в случае, когда продавец действует от лица собственника недвижимости по доверенности, поскольку такую схему часто выбирают мошенники. Следует обратиться к нотариусу за проверкой подлинности доверенности. Бывает, что даже честный посредник только после такой проверки узнаёт, что доверенность потеряла силу.

Проверить наличие всевозможных ограничений в использовании участка поможет выписка из ЕГРН. При этом если вы покупаете не только участок, но и дом, заказывайте отдельную выписку на каждый из объектов.

Обратите внимание на вид разрешенного использования участка. Если участок предназначен «для ведения подсобного хозяйства» и при этом располагается на землях сельскохозяйственного назначения, то максимум, что вы сможете там построить, теплицу или, например, курятник. А если на таком участке уже возведен жилой дом, то вам просто предлагают купить самострой и все связанные с ним проблемы. Использование земли вразрез с видом разрешенного использования чревато для правообладателя серьезным административным штрафом, который будет взиматься до тех пор, пока правонарушение не будет устранено.

Так что в этом вопросе лучше придерживаться правил, установленных законом. При этом нужно помнить, что изменить вид земельного участка возможно только на тот, который предусмотрен правилами землепользования и застройки конкретного муниципального образования.

Вхождение участка в границы зоны с особыми условиями использования территорий может сильно ограничить вашу деятельность в его пределах. 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.

На землях, которые обременены нефтепроводом, электролиниями, строительство возможно только с письменного разрешения организации, эксплуатирующей этот трубопровод. Это значит, что, даже оформив право собственности на участок, строить без обращения к собственнику трубопровода или ЛЭП можно будет только в той части, которая не обременена. И очень возможно, что на большей территории можно будет только выращивать цветы. А если же жилой дом будет построен без соответствующего разрешения, даже на земельном участке, находящемся в собственности, существует риск сноса такого здания.

Кроме того, ограничить потенциального собственника в пользовании или распоряжении недвижимостью могут такие обременения как ипотека, аренда и арест.

Одно из наиболее часто встречающихся «недоразумений» – несоответствие фактического расположения объектов заявленным в документах. Во избежание последующих проблем, рекомендуется осуществить вынос точек на местность. Вынос точек на местность – это, проще говоря, межевание наоборот. В данном случае определяются не координаты поворотных точек границ, а поворотные точки участка по имеющимся в выписке из ЕГРН координатам. Главное условие проведения этой процедуры – границы земельного участка должны быть уточнены, то есть должно быть проведено межевание. «В результате проведения этой работы координаты границ, которые содержатся в ваших документах, будут на местности закреплены колышками. И вы будете уверены в том, что приобретаете именно тот участок с оговоренной площадью и границами. В противном случае впоследствии можно получить не новый участок, а судебные иски от соседей. К этой процедуре прибегают и в том случае, если нет никаких контуров или заборов, по которым можно определить местоположение участка. Например, бывает, продают новообразованные земельные участки в «чистом поле». Обычно их размечают межевыми знаками. Но иногда они уничтожаются по разным причинам, и восстановить их местоположение можно посредством выноса границ на местность. Этот вид работ осуществляют и специалисты Кадастровой палаты по РТ.

Договор купли-продажи можно составить в простой письменной форме и оговорить в нем любые, важные для вас, моменты. Кстати, за помощью при его составлении можно обратиться к юристам Кадастровой палаты по РТ. Если собственность общая долевая, то сделка должна быть нотариально заверена.

Далее обеим сторонам сделки необходимо представить подписанный договор и пакет сопутствующих документов в ближайший офис МФЦ. Не более чем через девять рабочих дней после рассмотрения заявления о государственной регистрации вы станете законным владельцем приобретенной недвижимости. ●

О ПРОБЛЕМАХ ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ ГРАЖДАН НА САДОВЫЕ ДОМА



ЗУЛЬФИЯ ШАКИРОВА / СТАРШИЙ ПРОКУРОР ОТДЕЛА № 4 УПРАВЛЕНИЯ ПО НАДЗОРУ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПРОКУРАТУРЫ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

С 4 августа 2018 года вступили в силу изменения, внесенные Федеральным законом № 340-ФЗ от 03.08.2018 в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ, установившие уведомительный порядок начала и окончания строительства садовых домов.

До указанной даты для строительства садового дома разрешение на строительство не требовалось. В течение длительного периода времени благодаря действовавшей с 2006 года дачной амнистии для государственной регистрации права собственности на садовый дом гражданину в Росреестр было достаточно представить правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен дом, и заполненную самостоятельно декларацию об объекте установленной формы.

1 января 2019 г. вступил в силу Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд...», в статье 3 которого дано определение садового дома как здания сезонного использования, предназначенного для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании. В соответствии с ч. 1 ст. 23 указанного Федерального закона предельные параметры разрешенного строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами. При этом параметры садового дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ.

Таким образом, в настоящее время уже на стадии планируемого строительства органы местного самоуправления определяют допустимость размещения садового дома на земельном участке и соответствие его параметров градостроительному регламенту.

Однако с проблемами столкнулись граждане, не успевшие вовремя оформить в упрощенном порядке права на свои садовые дома, построенные задолго до произошедших изменений законодательства. Небольшой переходный период (до 1 марта 2019), позволяющий осуществлять кадастровый учет и регистрацию прав на жилые строения, жилые дома, созданные на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства, дачного хозяйства, без направления уведомлений о планируемых строительстве и окончании строительства указанных объектов, к сожалению, тоже не решил проблем всех граждан.

Приведу пример по г. Казани. Решением Казанской городской Думы от 28.02.2018 № 13-24 статья 26 Правил землепользования и застройки (часть II Градостроительного устава г. Казани) дополнена новой нормой, устанавливающей параметры садового дома как одноэтажного здания, в том числе с мансардой, сезонного использования, предназначенного для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании, общей площадью не более 50 кв. м. При этом для зоны Р4 (зона коллективных садов), в которой

основными и вспомогательными видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства являются сады, огороды, садовые дома, Правилами установлены только предельный минимальный размер земельного участка (400 кв.м.) и такие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства как максимальный процент застройки (30 %), минимальные отступы строений от передней, задней и боковых границ участка. В результате нехитрых вычислений получается, что максимальный процент застройки садового участка площадью 400 кв.м. составит 120 кв.м.

Вышеуказанные положения Правил землепользования и застройки г. Казани не только противоречат друг другу, но и нуждаются в приведении в соответствие с изменившимся федеральным законодательством. В связи с этим прокуратурой г. Казани 27.02.2019 был принесен протест на противоречащий закону правовой акт. Протест прокурора рассмотрен Казанской городской Думой и удовлетворен (решение от 18.04.2019 № 4-33), ИКМО г. Казани поручено подготовить и внести на рассмотрение Казанской городской Думы проект решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки (часть II Градостроительного устава г. Казани) с учетом требования прокуратуры г. Казани.

Несомненно, наряду с указанными в пунктах 2 – 4 части 1 ст. 38 Градостроительного кодекса РФ предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте (минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка) орган местного самоуправления г. Казани вправе установить для территориальных зон, в которых возможно размещение садовых домов, иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (например, площадь садового дома). При этом необходимо учесть, что, во-первых, сейчас на садовых земельных участках разрешено строить жилые дома, а, во-вторых, садовый дом может быть признан жилым домом в порядке, предусмотренном Правительством РФ.

Однако такие нововведенные параметры не смогут применяться в отношении уже построенных садовых домов в силу того, что требования нормативного правового акта не распространяются на правоотношения, возникшие до вступления его в силу. Именно с этих позиций прокуратурой г. Казани будет рассматриваться подготовленный ИКМО г. Казани проект решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки (часть II Градостроительного устава г. Казани).

Аппаратом прокуратуры республики горрайпрокуроры ориентированы на принятие соответствующих мер реагирования при выявлении аналогичных нарушений на поднадзорной территории. ●

НЕОБХОДИМОСТЬ НАЛИЧИЯ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ПОСТРОЕННЫЕ ПРОТЯЖЕННЫЕ ПОДЗЕМНЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

СЕРГЕЙ СЕННИКОВ / ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА НИЖНЕКАМСКОГО ОТДЕЛА УПРАВЛЕНИЯ Росреестра по Республике Татарстан



В настоящее время практика государственной регистрации прав на линейные подземные объекты крайне противоречива. Действующее законодательство не содержит четкой регламентации в обязательности оформления прав на земельные участки, занятые такими объектами, либо в пределах которых такие объекты возводятся. Данная

неопределенность породила массу мнений и толкований действующих в данной области градостроительных, гражданских, земельно-правовых норм.

Общими нормами гражданского законодательства установлены случаи возникновения прав и перечень необходимых документов для их возникновения. И если в отношении обычных объектов – зданий вопрос решен однозначно, так как правоустанавливающий документ на земельный участок указан в качестве одного из оснований для госрегистрации права на созданный объект, то в отношении линейных объектов возникают вопросы.

Строительство линейного объекта обычно затрагивает значительное количество земельных участков. Причем у будущего правообладателя имеется земельный участок, но учитывая особенности объекта, он является лишь стартовой площадкой для строительства, либо на нем расположено здание, технологически связанное с протяженным объектом, занимающим значительное количество земельных участков, в том числе принадлежащих третьим лицам.

Основными доводами заявителей для непредставления документов, подтверждающих право пользования землей, являются – указание в ст.40 Закона о регистрации формулировки о предоставлении правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен объект, и нормы земельного законодательства, позволяющие земельные участки, предоставленные под строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов трубопроводного транспорта, из состава земель других категорий не переводить в категорию земель транспорта, предоставлять на период строительных работ, а в отношении подземных объектов трубопроводного транспорта, относящихся к линейным объектам, устанавливается отсутствие необходимости оформления прав на землю. При этом у собственников земельных участков возникают ограничения прав в связи с установлением охранных зон таких объектов.

Можно возразить, что лингвистический подход к предлогу «на» неверен, так как более верная формулировка – «в пределах» слишком загромождало предложение в нормах права, а использование предлога «на» в речи более привычно, хотя и не отражает детально фактическую действительность в данном случае.

Безусловным прогрессом в регламентации прав на землю при строительстве протяженных объектов послужили изменения в земельном законодательстве в августе 2018 года о публичных сервитутах, но устанавливаемых лишь при строи-

тельстве линейных объектов федерального, регионального или местного значения и т.п.

То есть возможна следующая ситуация. Учитывая технологический прогресс в строительстве подземных линейных сооружений методом горизонтального бурения, возможно проложить подземное сооружение под чужой землей, фактически ее не затрагивая, а впоследствии, установив в отношении данного сооружения охранную зону, ограничить право собственника земельного участка на его использование, вплоть до запрета строительства объектов недвижимости и тому подобное.

Позиция Министерства экономического развития РФ неясна. Так, Письмами №6013-ПК/Д23и от 04.03.2016 и №Д23и-2215 от 26.04.2018 года прямо указывается, что на подземные части сооружения при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав не требуются права на земельные участки. С другой стороны, Письмом №14-03614-ГЕ/17 от 24.03.2017 года делается вывод о необходимости включения в состав технического плана определенных документов, разрешающих использование земли.

Такая противоречивость понятна в силу следующих причин. **Закон о регистрации недвусмысленно устанавливает необходимость предоставления правоустанавливающего документа на землю при учетно-регистрационных действиях в отношении данных объектов. Причем данный документ должен являться одним из оснований для государственной регистрации права на такое сооружение, однако занятие жесткой позиции с игнорированием норм земельного законодательства в части отсутствия необходимости отвода земли под подземное сооружение создаст патовую ситуацию для собственников таких сооружений.**

С другой стороны, игнорирование прав собственников земель, получающих ограничение в виде охранных зон без их ведома, чревато социальным напряжением.

Простым выходом из данной ситуации, на наш взгляд, может послужить перешедший и трансформировавшийся из римского частного права в статью 263 Гражданского кодекса РФ суперфиций – право застройки земельного участка. То есть правообладатель земельного участка вправе строить сам и разрешать строить другим на своем земельном участке. Легитимность строительства на (под) земельном участке достаточно подтвердить согласием землепользователя без обязательного оформления каких-либо вещных или обязательственных прав на земельный участок.

Право застройки земельного участка, хоть и не вещное, но все же право. На наш взгляд, даже возможно включение согласия на застройку земельного участка в качестве одного из оснований для государственной регистрации, как правоустанавливающего документа на земельный участок. В отношении публичных земельных участков с неразграниченной собственностью, полагаем, возможно согласие органа, уполномоченного на распоряжение ими.

Дополнительно необходимо отметить, что подобная ситуация разбиралась судебными органами – Президиумом Высшего Арбитражного суда Российской Федерации (Постановление от 19.03.2013 №15104/12) и рядом окружных судов. ●

ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУЮ ДОЛЮ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ



ГУЛЬНАЗ ШАХМЕТОВА / НАЧАЛЬНИК АКТАНЫШСКОГО ОТДЕЛА УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Земли сельскохозяйственного назначения представляют собой одну из наиболее важных составляющих земельного фонда Российской Федерации. Установление специального правового режима и особой охраны земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения обусловлено ценностью земли и ее значением в сельскохозяйственном производстве. Многие граждане РФ давно стали собственниками земельных долей в результате реорганизации сельскохозяйственных предприятий. Но, как показывает практика, до сих пор граждане, желающие реализовать свое право собственности на земельную долю, сталкиваются с серьезными трудностями.

У многих правообладателей возникают вопросы по поводу возможностей распорядиться своей земельной долей.

Особенности оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения установлены Земельным кодексом РФ и Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Понятие земельной доли дается в статье 15 Закона об обороте: «Земельная доля, права на которую возникли при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу настоящего закона, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения».

В настоящее время принципиальное значение при определении порядка совершения сделки с земельной долей имеет установление случаев ее совершения без выдела доли в натуре. В частности, без выдела доли возможно:

1) завещание земельной доли по усмотрению собственника. Порядок оформления завещания является общим и регламентирован нормами гражданского законодательства;

2) отказ от права собственности на земельную долю осуществляется путем подачи заявления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на не-

движимое имущество и сделок с ним. При государственной регистрации отказа от права на земельную долю необходимо предоставить правоустанавливающие документы, за исключением случаев, когда право собственности на такую долю уже было зарегистрировано. Право собственности на земельную долю прекращается с даты государственной регистрации. В качестве единственного субъекта, приобретающего право собственности на земельную долю, в отношении которой совершен и зарегистрирован отказ собственника, закон определяет соответствующее муниципальное образование. Тем самым отказная доля переходит в муниципальную собственность.

3) внесение земельной доли в уставный капитал юридического лица. В качестве одной из особенностей данной сделки можно выделить ограниченный круг субъектов. Учитывая, что речь в данном случае идет о землях сельскохозяйственного назначения, приоритетным является сохранение целевого назначения земельной доли. В этой связи доля может быть внесена в качестве вклада в уставный капитал лишь сельскохозяйственной организации, то есть такого юридического лица, деятельность которого направлена на целевое использование сельскохозяйственных земель;

4) доверительное управление земельной долей представляет собой наиболее эффективный вид распоряжения своим правом на землю. Он позволяет сохранить право собственности на долю, не осуществляя при этом фактическое ее использование. Следует заметить, что в данном случае действует общее требование по ограничению круга доверительных управляющих. В данном качестве могут выступать сельскохозяйственные организации, граждане — члены крестьянского (фермерского) хозяйства или другие участники долевой собственности;

5) продажа земельной доли — наиболее распространенный вид сделок с землей. В рамках соблюдения общего требования о сохранении целевого назначения земельной доли действующее законодательство ограничивает круг субъектов, которым

она может быть продана. В соответствии с п.1 ст. 12 Закона об обороте, земельная доля может быть продана лишь другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину — члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности;

б) дарение земельной доли характеризуется теми же особенностями, что и купля-продажа.

Таким образом, в случае государственной регистрации перехода права собственности на земельную долю вследствие ее продажи, дарения или внесения в уставный (складочный) капитал одновременно с документами, представляемыми на государственную регистрацию прав, дополнительно необходимо представить документы, подтверждающие возможность продажи земельной доли (документ, удостоверяющий право покупателя на земельную долю в составе того же земельного участка, что и приобретаемая земельная доля, или документ, подтверждающий право покупателя земельной доли на использование земельного участка, в составе которого имеется приобретаемая земельная доля). Представление этих документов не требуется, если право собственности лица, приобретающего право на земельную долю в составе данного земельного участка, зарегистрировано в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»

В отношении преимущественного права покупки, предусмотренного ст. 250 ГК РФ, необходимо отметить, что в случае, если участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения продает свою земельную долю без выделения земельного участка в счет своей земельной доли другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину — члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности, извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю не требуется. Данная норма предусмотрена п. 2 ст. 12 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Для заключения иных видов сделок необходимо выдел земельной доли в натуре. ●

ПЯТЬ ПОЛОЖИТЕЛЬНЫХ МОМЕНТОВ ПИЛОТНОГО ПРОЕКТА «МЕЖМУНИЦИПАЛЬНЫЙ УЧЕТНЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ ЦЕНТР» (МУРЦ)



ЗНДЖЕ ГАФУРОВА / НАЧАЛЬНИК
МЕЖМУНИЦИПАЛЬНОГО ОТДЕЛА
ПО БУИНСКОМУ И ДРОЖЖАНОВСКОМУ
РАЙОНАМ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

С апреля 2019 года Межмуниципальный отдел по Буинскому и Дрожжановскому районам участвует в пилотном проекте Управления Росреестра по Республике Татарстан. Участниками данного проекта также являются: Межмуниципальный отдел по Апастовскому и Кайбицкому районам, Межмуниципальный отдел по Камско-Устьинскому и Тетюшскому районам, Верхнеуслонский и Тукаевский отделы (далее – МУРЦ). Целью данного проекта является повышение эффективности деятельности территориальных отделов Республики Татарстан.

Говорить о каких-либо результатах и выводах данного проекта ещё рано, но уже можно отметить ряд преимуществ.

В целом, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав — это ряд последовательных процедур, которые четко регламентированы действующим законодательством. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав имеют важную общественную значимость, поскольку они должны обеспечивать стабильность и законность оборота недвижимого имущества путем безошибочной регистрации прав субъектов гражданского оборота на объекты недвижимого имущества, создавая достоверную информационную систему.

Благодаря электронной системе распределения дел, пакеты документов, принятые на государственную регистрацию прав, распределяются по электронному сервису между государственными регистраторами территориальных отделов, входящих в данный проект. Около 95 процентов заявлений, принятых на государственную регистрацию прав, и прилагаемые к ним документы на бумажных и электронных носителях, в одном райо-

не, распределяются по государственным регистраторам отделов, объединенных в МУРЦ, а всего в проекте участвуют восемь районов Республики Татарстан.

Одной из основных задач данного проекта явилось равномерное распределение нагрузки между территориальными отделами Республики Татарстан. Рынок недвижимости очень чувствителен как к отдельным экономическим и политическим изменениям, происходящим в государстве, так и к ситуации в целом. Изменения, происходящие на рынке недвижимости, влияют на рост и спад регистрационных действий в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости. Вышеуказанные районы республики в данный проект были выбраны не случайно, так как среди участников есть районы с наименьшим и наибольшим количеством регистрационных действий.

Еще одна положительная сторона проекта состоит в том, что государственные регистраторы одних районов перенимают особенности осуществления регистрационных действий и опыт государственных регистраторов других районов республики. Например, при государственной ре-

гистрации договоров участия в долевом строительстве, договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве и прав участника долевого строительства на объект долевого строительства, при государственной регистрации прав на земельную долю, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и т.д.

В таком формате деятельности более квалифицированные, профессиональные государственные регистраторы делятся своим большим опытом работы с молодыми и менее опытными специалистами.

Участвуя в данном проекте, территориальные отделы Республики Татарстан учатся принимать совместные решения, обмениваться знаниями и опытом, находить компромиссы, улаживать спорные вопросы, а также это отличный опыт в плане межличностных взаимоотношений.

Проекты становятся реальностью благодаря привлечению значительных трудовых ресурсов и их совместным действиям. Работая в одной команде, можно достичь определенных целей только в том случае, если работа хорошо налажена. Время покажет! ●



ФОРМА ДОГОВОРА ОБ ОТЧУЖДЕНИИ. НОТАРИАЛЬНАЯ ИЛИ ПРОСТАЯ ПИСЬМЕННАЯ?



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

Купля-продажа недвижимости является обычным и достаточно распространенным способом распорядиться своей собственностью. Но как совершить сделку, чтобы не произошло приостановление или отказ в регистрации? Почему в одном случае регистратор требует соблюдения нотариальной формы договора, а в других случаях этого не требуется? Как разобраться в неразличимых на первый взгляд неискушенного участника сделки нюансах и тонкостях сделок?

К примеру, супруги решили купить квартиру в общую долевую собственность. Почему договор надо удостоверить у нотариуса, ведь в законе нет нормы, как полагают граждане, которая бы эту обязанность предусматривала. Гражданский кодекс нам предписывает, что нотариальная форма сделок обязательна в случае, если это прямо установлено законом или о данной форме договора было достигнуто соглашение сторон сделки.

Изменение законного режима имущества супругов с общей совместной собственностью на общую долевую собственность оформляется брачным договором, для которого статьей 40 Семейного кодекса РФ также предусмотрена обязательная нотариальная форма.

В нотариальной форме должен совершаться договор по отчуждению или договор ипотеки доли или всех долей в праве общей собственности на недвижимое имущество в силу части 1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Смешанный договор, содержащий элементы различных видов сделок, будет подлежать нотариальному удостоверению, если включает в себя элементы договора, для которого законом установлена обязательная нотариальная форма (ст.421 ГК РФ).

Обратимся к нашему примеру. Супруги, ранее не менявшие законный режим имущества супругов посредством заключения брачного договора, заключили договор купли-продажи, согласно которому они покупают в общую долевую собственность квартиру, принадлежащую одному физическому лицу на праве единоличной собственности. Таким образом, данный договор купли-продажи квартиры содержит элемент брачного договора, поскольку устанавливает режим раздельной (долевой) собственности супругов на приобретаемый объект недвижимости, вместо установленного законом режима общей совместной собственности супругов. Поскольку для брачного договора законодатель установил обязательную нотариальную форму, то и данный смешанный договор подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Другой случай. Квартира была приобретена как за счет средств материнского (семейного) капитала, так и за счет совместно нажитых средств супругов на имя одного из супругов (на мужа). Брачный договор не заключался. В какой форме должно быть составлено Соглашение об определении долей в праве общей собственности на данную квартиру всех членов семьи?

Однако, поскольку в данном случае на покупку квартиры были использованы наряду с материнским капиталом, также и совместно нажитые денежные средства супругов, то, устанавливая доли в праве общей долевой собственности отдельно на детей и отдельно на каждого из супругов, данное Соглашение меняет законный режим имущества супругов с совместной собственности супругов на долевую, т.е. Соглашение содержит элемент брачного договора и, следовательно, подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

В случае если таким Соглашением устанавливаются доли в праве общей собственности отдельно на каждого ребенка и единая доля в праве на обоих супругов, которая будет принадлежать на праве совместной собственности супругам, то такое Соглашение не требует обязательного нотариального удостоверения, поскольку не влечет изменение режима собственности супругов.

Какой будет форма договора купли-продажи жилой недвижимости, приобретаемой исключительно за счет средств материнского капитала на всех членов семьи (мать, отец, дети) с определением долей каждого из членов семьи?

Так как материнский капитал не является совместно нажитым имуществом

ПРАВО ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ ВОЗНИКАЕТ С МОМЕНТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ

Средства материнского семейного капитала не относятся к совместно нажитому имуществу супругов. Для подобного Соглашения об определении долей, в случае, если объект недвижимости приобретен исключительно за счет средств материнского (семейного) капитала, законом не установлена обязательная нотариальная форма.

супругов, то установление отдельных долей на мужа и на жену не является изменением режима общей совместной собственности супругов и, следовательно, не требует обязательного нотариального удостоверения, при отсутствии иных оснований для нотариального удостоверения сделки (т.е. если при этом не происходит отчуждение имущества на ус-

ловиях опеки, либо несовершеннолетнего, недееспособного, или ограниченно дееспособного гражданина (ст.54 Закона о регистрации), или если не отчуждается доля в праве общей долевой собственности (ст.42 Закона о регистрации).

В какой форме необходимо составить договор купли-продажи квартиры, приобретаемой **как за счет средств материнского капитала, так и за счет совместно нажитых средств супругов**, в общую долевую собственность всех членов семьи с определением долей на детей и отдельно на каждого из родителей? Поскольку происходит изменение режима общей совместной собственности супругов относительно приобретаемой за счет личных средств супругов недвижимости, такой договор купли-продажи **подлежит обязательному нотариальному удостоверению**, так как является смешанным договором, включающим в себя элемент брачного договора, для которого установлена обязательная нотариальная форма.

Другой пример. Квартира принадлежит гражданину на праве единоличной собственности. Согласно договору купли-продажи собственник продает долю в праве на квартиру, а оставшуюся долю в праве оставляет за собой. В какой форме должен быть заключен такой договор купли-продажи?

Право общей долевой собственности на объект недвижимости возникает с момента государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, если иное не установлено законом. В данном случае статья 42 Закона о регистрации не применяется, поскольку в части 1 данной статьи речь идет об отчуждении доли в праве общей собственности, а общая собственность в данном случае возникнет только после регистрации в ЕГРН перехода права на основании договора купли-продажи доли в праве. Таким образом, договор купли-продажи доли в праве собственности не подлежит нотариальному удостоверению.

В случае если такая доля в праве собственности будет приобретаться за счет совместно нажитых средств супругов в их общую собственность с определением доли каждого из супругов (в том числе и в случае приобретения доли на всех членов семьи – родителей и детей – с определением доли каждого), то такой договор купли-продажи будет подлежать нотариальному удостоверению, т.к. происходит изменение законного режима имущества супругов с совместной собственности на долевую.

В какой форме должен быть заключен договор купли-продажи объекта недви-

жимости, который приобретается супругами в общую совместную собственность (без определения долей)? Такой договор может быть составлен в простой письменной форме, в случае, если нет иных оснований для его оформления в нотариальной форме, т.е. объект недвижимости не находится в общей долевой собственности (ст.42 Закона о регистрации), а также в случае, если данный договор не совершается на условиях опеки, или не происходит отчуждение имущества, принадлежащего несовершеннолетнему, недееспособному или ограниченно дееспособному гражданину (ст.54 Закона о регистрации).

В случае если объект приобретает за счет совместно нажитых средств супругами в общую долевую собственность – договор купли-продажи подлежит обязательному нотариальному удостоверению (ст.40 СК РФ).



Если объект приобретается семьей (родители и дети) в общую долевую собственность и при этом родителями доля в праве приобретается в совместную собственность супругов, то, поскольку законный режим имущества супругов договором не изменяется, данный договор купли-продажи может быть составлен в простой письменной форме.

Также вызывает немало вопросов форма договора купли-продажи имущества, находящегося в общей долевой собственности, проданного в результате обращения взыскания на него, главным образом в связи с тем, что данный вопрос законодательством прямо не регламентирован. С одной стороны в статье 50 Закона о регистрации отсутствует требование об обязательной нотариальной

форме договора, заключенного на торгах. С другой стороны, если объект недвижимости, на который обращено взыскание и который выставлен на торги, находится в общей долевой собственности, то согласно общей норме, содержащейся в части 1 статьи 42 Закона о регистрации, такой договор купли-продажи доли или всех долей по одной сделке подлежит обязательному нотариальному удостоверению. При этом каких-либо исключений из данного правила, установленного статьей 42, законодательством не установлено.

Такого же мнения – о необходимости нотариального удостоверения договора купли-продажи доли (всех долей) в праве, заключенного по результатам торгов (аукциона), придерживается и Министерство экономического развития РФ, Министерство юстиции РФ, Федеральная нотариальная палата. Хотя граждане зача-

стую и не соглашаются с такой позицией, однако, как представляется, заинтересованные лица в подобной ситуации вправе обращаться в судебные органы для оспаривания действий (решений) государственного регистратора.

В заключение хочется отметить, что вопрос о форме договора является немаловажным для действительности сделки и в конечном итоге для действительности самой регистрации права, ведь несоблюдение обязательной нотариальной формы сделки, как известно, влечет ее ничтожность.

Регистрация перехода права на основании ничтожной сделки может повлечь причинение убытков сторонам, взыскание которых может быть обращено на регистратора. ●



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

РЕШЕНИЕ ПРОБЛЕМ ЛЕСНОГО РЕЕСТРА

С 1 января 2017г. вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о регистрации), одним из принципов которого является достоверность сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее — ЕГРН).

Однако существование огромного количества пересечений земель лесного фонда с земельными участками иных категорий достоверность сведений ЕГРН обеспечить не могло.

Как было отмечено в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.06.2014 №4890/14, подавляющее большинство лесных участков, получивших статус ранее учтенных, на которые зарегистрировано право собственности Российской Федерации, представляют собой лесничества, занимающие площади до нескольких миллионов гектаров, с многоконтурными границами, наличием внутри населенных пунктов, дорог, водных объектов, садоводческих и дачных товариществ. Кроме того, обращалось внимание на тот факт, что количество пересечений и спорных вопросов по границам и площади каждого такого участка, которая может достигать несколько миллионов гектаров, не позволяет провести уточнение его границ (поставить на государственный кадастровый учет надлежащим образом) долгие годы.

Именно наличие подобных противоречий в сведениях о землях по ЕГРН и государственному лесному реестру (далее — ГЛР) обусловило необходимость принятия закона, который бы позволил эти противоречия устранить. Так, 11 августа 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 280-ФЗ

«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель», более известный как «Закон о лесной амнистии».

На момент принятия указанного закона на кадастровый учет была поставлена только четвертая часть от общей площади земель лесного фонда. Так, по данным Федерального агентства лесного хозяйства в тот период было выявлено более 263 тысяч пересечений границ земель иных категорий с землями лесного фонда на площади около 1,7 млн. гектар. В то же время Росреестром было зафиксировано 377 тысяч таких пересечений. По состоянию на конец 2018 года только по предложениям Росреестра из ЕГРН были исключены сведения о 25,7 тысячи лесных участков, а в сведениях о 3,7 тысячи лесных участков исправлены реестровые ошибки в части определения границ и площади. Сейчас же в одном Татарстане насчитывается более 5 тысяч земельных участков, границы которых имеют пересечения с лесами.

Безусловно, пересечение границ — явление весьма распространенное и между земельными участками, не относящимися к землям лесного фонда. При этом установление границ между лесными и иными земельными участками усложняется и тем, что требования к определению границ земельных участков также разнятся.

Законом о лесной амнистии был признан приоритет достоверных сведений ЕГРН над сведениями иных реестров, в том

числе в части отнесения земельного участка к определенной категории земель. В случае противоречия сведений, содержащихся в ЕГРН и правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах, приоритет отдается сведениям, указанным в таких документах. Необходимым же условием для применения указанного правила является то, что права правообладателя или предыдущих правообладателей на земельный участок возникли до 1 января 2016 года. В то же время оно не распространяется на земельные участки, расположенные в границах особо охраняемых природных территорий, территорий объектов культурного наследия и т.д.

В Определениях от 21 сентября 2017 года №1793-О и №1794-О Конституционный Суд Российской Федерации указал, что, установив приоритет сведений о категории земельных участков, содержащихся в правоустанавливающих документах и ЕГРН, перед категорией земель, указанной в ГЛР и лесном плане субъекта Российской Федерации, федеральный законодатель исключил возможность изъятия земельных участков у граждан, которые приобрели их на законном основании и были указаны как их собственники в ЕГРН, только по формальным основаниям их расположения в границах лесничеств и лесопарков в соответствии с данными ГЛР.

Однако следует учитывать, что правило о приоритете сведений ЕГРН содержит ряд исключений. Так, если земельный участок по данным ЕГРН относится к категории земель запаса, а в соответствии со сведениями, содержащимися в ГЛР, к лесному фонду либо находится в границах лесничества, такой земельный участок относится к категории земель лесного фонда. Кроме того, если в отношении земельного участка принимались акты о его отнесении к определенной категории земель или акты о его переводе в иную категорию, то эти решения будут иметь приоритет над иными сведениями о категории земель такого земельного участка, содержащимися в ЕГРН, ГЛР или правоустанавливающих документах.

Кроме того, ч. 9 ст. 10 Закона о лесной амнистии установлены особые правила проведения согласования местоположения границ земельных участков, предоставленных до 8 августа 2008 г. для ведения садоводства, огородничества, дачного, личного подсобного хозяйства или индивидуального жилищного строительства. Так, согласование местоположения частей границ таких земельных участков не проводится в случае, если они одновременно являются частями границ лесных участков и расположены в границах лесничеств или лесопарков. Однако это правило действует ограниченный срок — до 1 января 2023 г. При этом в силу ч. 10 ст. 10 закона в случае уточнения местоположения границ земельного участка, смежного с лесным, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области лесных отношений, не вправе возражать против согласования местоположения границ такого земельного участка, если его площадь увеличивается не более чем на десять процентов площади, указанной в правоустанавливающих или правоудостоверяющих документах.

В соответствии с частями 1, 4 ст. 60.2 Закона о регистрации, если при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, права на который возникли до 1 января 2016 года и до даты внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ лесного участка, было выявлено пересечение его границ с границами лесного участка, лесничества, лесопарка, данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка.

В целом существуют три основных способа устранения выявленных несоответствий:

- уточнение границ земельных участков, которые согласно сведениям ЕГРН не являются лесными участками (а в ГЛР учтены как лесные);

- устранение реестровых ошибок;

- снятие с кадастрового учета лесных участков, сведения о которых совпадают со сведениями ЕГРН об иных, уже учтенных лесных участках. При этом снятие с государственного кадастрового учета и прекращение прав на лесные участки осуществляется в случаях, когда это необходимо для устранения пересечений с иными участками, площадь пересечения которых составляет 95 и более процентов площади соответствующего лесного участка.

Между тем также следует отметить, что применение одного из вышеуказанных способов зависит от наличия определенных обстоятельств, что должно учитываться заявителями. В иных случаях устранение пересечений возможно только в судебном порядке.

В настоящее время судебная практика по земельным спорам, в том числе связанным с пересечением границ, их наложением, двойным учетом земельных участков в составе земель

Ч. 9 СТ. 10 ЗАКОНА О ЛЕСНОЙ АМНИСТИИ УСТАНОВЛЕННЫ ОСОБЫЕ ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДО 8 АВГУСТА 2008 Г. ДЛЯ ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА, ОГОРОДНИЧЕСТВА, ДАЧНОГО, ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА ИЛИ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

различных категорий наглядно демонстрирует, что подобные споры возникают как в отношении земельных участков, приобретенных на законных основаниях (например, в случае, когда пересечение границ происходит в результате наличия технических или реестровых ошибок), так и в отношении самовольно занятых или приобретенных в результате иных нарушений законодательства участков из состава земель лесного фонда.

Так, к примеру, выявление пересечений границ Столбищенского участкового лесничества с границами земельных участков, отнесенных к категории земель населенных пунктов, послужило основанием для обращения Казанской межрайонной природоохранной прокуратуры в районные суды г. Казани. Полагая, что формирование земельных участков было проведено незаконно, прокуратурой первоначально было внесено представление об устранении нарушений закона в Исполнительный комитет муниципального образования г. Казани, однако поскольку со стороны органа местного самоуправления какие-либо меры не были приняты, прокуратура предъявила иски в суд об истребовании имущества из чужого незаконного владения, прекращении права собственности и снятии земельных участков с кадастрового учета.

Подытоживая вышесказанное, можно сделать вывод, что проблемы наличия пересечений, а зачастую и фактических «задвоений» земельных участков актуальны и по сей день. Их существование влечет за собой как судебные споры о праве собственности, так и в целом неопределенность режима использования земельных участков, сложности при осуществлении территориального планирования и иные негативные последствия, которые в настоящее время начали активно решаться. ●

ВОПРОСЫ ОТ ГРАЖДАН



**ОТВЕЧАЕТ РУСЛАН НИГМАТУЛЛИН –
НАЧАЛЬНИК МЕТОДОЛОГИЧЕСКОГО
ОТДЕЛА ГБУ «МФЦ В РЕСПУБЛИКЕ
ТАТАРСТАН»**

Государственное бюджетное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в Республике Татарстан» информирует о вопросах оказания услуг, связанных с регистрацией недвижимости, которые могут быть интересны гражданам и территориальным отделам.

Обязательно ли делать межевание земельного участка при купле-продаже?

Обязательных требований по уточнению границ земельного участка (межевания) законодательством не предусмотрено.

Межевание земельного участка – проведение работ по определению и закреплению границ земельного участка и его площади.

Целями проведения работ по межеванию являются:

- обозначение границ земельного участка;
- определение точной площади земельного участка;
- внесение данных о границах и площади земельного участка в ЕГРН;
- исключение возможных судебных и внесудебных споров с соседями.

В связи с этим, в целях исключения возможных споров с соседями о границах земельного участка, перед приобретением земельного участка рекомендуем обратиться к кадастровому инженеру для уточнения границ земельного участка и подготовки межевого плана.

Как вернуть неверно оплаченную государственную пошлину за государственную регистрацию недвижимого имущества?

В соответствии с п.4 ч.1 ст. 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации уплаченная государственная пошлина подлежит возврату частично или полностью до обращения с заявлением о предоставлении государственных услуг в уполномоченный орган.

Заявление о возврате излишне уплаченной суммы государственной пошлины подается плательщиком государственной пошлины в орган, уполномоченный совершать юридически значимые действия, за которые уплачена государственная пошлина.

Таким образом, в случае, если была неверно оплачена государственная пошлина за государственную регистрацию недвижимого имущества, необходимо обратиться с заявлением в Управление Росреестра по Республике Татарстан.

При получении выписки из ЕГРН была обнаружена ошибка, а именно указан неверный номер дома и номер квартиры. Что необходимо предпринять для исправления этой ошибки?

С целью исправления ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости любое лицо вправе обратиться с соответствующим заявлением в любой отдел (филиал) ГБУ МФЦ в Республике Татарстан.

С информацией об адресах и графике отделов (филиалов) ГБУ МФЦ в Республике Татарстан можно ознакомиться на официальном сайте ГБУ МФЦ в Республике Татарстан (<http://mfc16.tatarstan.ru>).

Хотим приобрести гараж. У продавца имеются документы, подтверждающие его право собственности на этот объект. Однако, на сегодняшний день у продавца сменился адрес по прописке и местожительства. Необходимо ли обновлять документы перед процедурой оформления купли-продажи?

В соответствии с нормами Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) несоответствие сведений об адресе правообладателя, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, фактическому адресу правообладателя, не является основанием для приостановления осуществления государственной регистрации перехода прав на объект недвижимости.

Таким образом, изменение адреса правообладателя до регистрации перехода права собственности на гараж не является обязательным. При этом собственник объекта недвижимости вправе обратиться с заявлением в отделы (филиалы) ГБУ МФЦ в Республике Татарстан об изменении адреса правообладателя, приложив следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность заявителя, если заявление представляется заявителем, или документ, удостоверяющий личность представителя заявителя, если заявление представляется его представителем;
- нотариальная доверенность (если с заявлением обращается представитель заявителя);
- правоустанавливающий документ на объект недвижимости (если право на объект недвижимости не зарегистрировано).

За внесение изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости предусмотрена государственная пошлина в размере 350 рублей.

Нужно ли присутствие сотрудника банка при снятии обременения с недвижимости?

После выплаты ипотечного кредита заемщику предстоит процедура, завершающая сделку с банком. Необходимо снять обременение с квартиры. Процедуру снятия обременения можно произвести в отделении МФЦ.

Регистрационная запись об ипотеке погашается на основании одного из следующих заявлений:

- заявления владельца закладной;
- совместного заявления залогодателя и залогодержателя;
- заявления залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме;
- заявления залогодателя и залогодержателя при наличии решения суда.

Бывает 2 случая погашения регистрационной записи об ипотеке:

1. При наличии закладной
2. При отсутствии закладной

Если закладная имеется, то в таком случае может обратиться залогодатель или залогодержатель, написать заявление о внесении в ЕГРН записи о снятии ограничения (обременения).

Если же закладная не выдавалась, то в таком случае на снятие обременения обращается залогодатель и залогодержатель. ●

НЕКОТОРЫЕ ИТОГИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»



ЛЕЙЛЯ ШАКИРОВА / ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ МЕТОДИЧЕСКОГО ОТДЕЛА СРО «АКИ ПОВОЛЖЬЯ»

17 мая 2019 года было успешно проведено годовое общее собрание членов саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» по итогам 2018 года. На собрании присутствовало 853 кадастровых инженера, из них 71 — лично, 782 — по доверенности. Гостями собрания также стали руководители филиалов и представители СРО «АКИ Поволжья» из 8 регионов России.

На собрании с отчетным докладом выступил исполнительный директор Ассоциации Савельев Вадим Петрович.

В настоящее время в реестре Ассоциации 1497 кадастровых инженеров. Большинство составляют кадастровые инженеры из Республики Татарстан, Кировской и Нижегородской областей.

В течение 2018 года Ассоциацией были разработаны следующие локальные стандарты деятельности по конкретным направлениям работы кадастровых инженеров:

- Стандарт «Согласование местоположения границ земельных участков»;

- Стандарт «Требования к подготовке межевого плана»;
- Стандарт «Требования к подготовке технического плана»;
- Стандарт «Требования к подготовке акта обследования»;
- Стандарт «Требования к определению координат характерных точек объектов недвижимости»;

- Стандарт «Порядок и сроки хранения актов согласования местоположения границ земельных участков, подготовленных в ходе выполнения кадастровых работ, а также порядок и сроки их передачи в орган, уполномоченный на осуществление кадастрового учета объектов недвижимости».

Таким образом, практически создана система стандартизации профессиональной деятельности членов Ассоциации.

В 2018 году Ассоциация на практике отладила работу специализированных органов (контрольной и дисциплинарной комиссии). Всего в течение года в Ассоциацию поступило 3077 писем. Из них 256 жалоб на 298 кадастровых инженеров — членов Ассоциации.

Всего в 2018 году в отношении членов Ассоциации были проведены 1044 проверки профессиональной деятельности. По итогам выявлены 223 нарушения действующего законодательства и приняты следующие меры дисциплинарного воздействия:

- 117 замечаний о необходимости соблюдения действующего законодательства в сфере кадастровых отношений;

- 11 предписаний об устранении допущенных нарушений;
- 17 предупреждений о необходимости соблюдения действующего законодательства в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров;

- 49 инженеров исключено из СРО.

С целью оказания методической помощи и поддержки в 2018 году Ассоциацией был введен единый методологический день (1 раз в неделю — пятница). В этот день все сотрудники исполнительной дирекции СРО прекращали проверочные мероприятия и осуществляли ответы на вопросы кадастровых инженеров, изучение нормативно-правовых актов, формирование писем-разъясне-



ний по актуальным проблемам в сфере кадастровой деятельности. Кроме того, Ассоциация периодически проводила рассылки методических и разъясняющих писем. Так в течение 2018 года Ассоциацией были направлены около 20 таких рассылок кадастровым инженерам.

Также в течение 2018 года Ассоциация продолжила работу по стажировке помощников кадастровых инженеров. 165 человек было принято в Ассоциацию для прохождения стажировки. На данный момент стажировку проходят 151 человек, 14 человек приостановили (прекратили) прохождение стажировки по объективным причинам, оставшаяся часть из них уже сдала первые зачеты и продолжает успешно осваивать профессию кадастрового инженера. В конце 2018 года Президиумом Национальной палаты саморегулируемых организаций кадастровых инженеров был утвержден План-график сдачи экзамена на кадастрового инженера в 2019 году. Теоретический экзамен для наших стажеров будет проходить в городе Казани 25-26 декабря 2019 года.

Кроме того, на собрании СРО рассматривался вопрос о коллективном страховании гражданской ответственности кадастровых инженеров, о размере и порядке оплаты членских и вступительных взносов (остались неизменными), были утверждены небольшие изменения внутренних нормативных актов Ассоциации.

Представитель СРО «АКИ Поволжья» в Чувашской Республике Ермакова Елена Александровна рассказала о деятельности регионального представительства СРО АКИ «Поволжье», о контрольных мероприятиях в отношении кадастровых инженеров Чувашской Республики, активной работе апелляционной комиссии и общественного совета при Управлении Росреестра по Чувашской Республике.

Также на собрании выступил начальник отдела страхования ответственности филиала СПАО «Ингосстрах» в РТ Шарифиева Гузель Раушановна с докладом об особенностях коллективного страхования гражданской ответственности кадастровых инженеров.

Вторая часть мероприятия (семинар для кадастровых инженеров) была посвящена последним изменениям законодательства в сфере государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество. Особое внимание уделили особенностям государственной регистрации объектов капитального строительства, в частности, последним изменениям в законодательстве относительно порядка постановки на государственный кадастровый учет и регистрации прав на индивидуальные жилые и садовые дома. Представителями Управления Росреестра по Республике Татарстан были даны ответы на вопросы кадастровых инженеров. ●

ПРОБЛЕМА НЕЗАКОННОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



КАМИЛЬ ВАЛИЕВ / ЮРИСКОНСУЛЬТ
АО «РКЦ «ЗЕМЛЯ»

В последнее время особую актуальность приобрела проблема незаконного размещения земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ). Категория ЗОУИТ определяется Земельным кодексом РФ и Федеральным законом № 342-ФЗ от 03.08.2018 г., который внёс в него существенные изменения. Согласно Земельному кодексу ЗОУИТ определяется посредством целей их установления и перечисления возможных её видов. Среди видов ЗОУИТ зоны минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов, охранные зоны трубопроводов, санитарно-защитные зоны, прибрежные защитные полосы, придорожные полосы автомобильных дорог, охранные зоны объектов электроэнергетики и другие.

С введением в действие изменений в Земельный кодекс устраняется такая сложнейшая социальная коллизия, связанная с домами и дачными участками граждан, находящимися в зонах минимальных расстояний от магистральных трубопроводов, предотвращается дальнейшее выделение земельных участков и строительство домов в этих зонах без согласия на это собственников трубопроводов. На протяжении многих лет из-за отсутствия правовой оценки этой проблемы границы зон минимальных расстояний от трубопроводов нарушались: на формально законных основаниях людям выделялись земельные участки, на которых строились дома. В итоге сложилась ситуация, когда граждане имели на руках весь комплект правоустанавливающих документов на данное имущество и землю, но фактически нарушали законодательство о градостроительной деятельности и безопасности особо опасных производственных объектов. На этом основании суды, в которые обращались компании - собственники магистральных трубопроводов с требованиями о сносе объектов, нарушающих требования к зонам минимальных расстояний, принимали решения в пользу компаний. Это означало для граждан необходимость снести свое имущество без компенсации затрат. Такие решения не могли не вызывать социальной напряженности там, где подобных построек много.

В принятых поправках прописан механизм, который делает возможным нахождение домов, дачных построек, других зданий и сооружений в зонах минимальных расстояний до трубопроводов, при условии соблюдения всех требований по безопасности и отсутствия угрозы жизни и здоровью граждан.



Для тех собственников, кто владеет объектами, на законных основаниях, в случае необходимости сноса их по требованиям безопасности предусмотрены механизмы компенсации за счет инфраструктурных компаний. Для всех же самовольных построек Законом предписывается снести их без компенсации затрат.

Одним из значимых нововведений в Земельный кодекс стало то, что зоны минимальных расстояний до магистральных трубопроводов подлежат обязательному внесению в ЕГРН. А это значит, что данные об обременениях, означающих на практике ограничения хозяйственной деятельности или невозможность строительства, будут публичными и общедоступными. Закон предусматривает разработку положений, которые будут определять порядок установления зон минимальных расстояний до магистральных трубопроводов. До момента их утверждения установлен переходный период. До 1 сентября 2019 года границы зон минимальных расстояний от оси магистральных трубопроводов до зданий и сооружений вносятся в ЕГРН на основании утвер-

жденных графических описаний и перечня координат этих границ. Так, например, согласно действующим нормативным документам минимальные расстояния до магистральных трубопроводов составляют 100 метров для трубопроводов диаметром менее 300 мм и 150 метров для трубопроводов диаметром от 300 мм до 600 мм. По окончании переходного периода основанием для внесения в ЕГРН данных сведений будет служить решение об установлении зоны с особыми условиями территорий. При этом зоны, внесенные в переходный период, после его окончания должны быть внесены вновь, но уже в соответствии с действующими правилами.

В этой связи достоверное определение местоположения подземных коммуникаций приобретает первостепенное значение. Современные приборы поиска и трассировки коммуникаций, находящиеся в собственности АО «РКЦ «Земля», позволяют определять местоположение коммуникаций на глубине 6-10 метров с высокой точностью. Мы используем современные трассопоисковые комплекты как ведущих мировых фирм-производителей (Radiotechnika, RIDGID), так и отечественных фирм («Сталкер», «Успех»).

Поиск и локализация подземных коммуникаций специалистами АО «РКЦ «Земля» выполняется с использованием этих приборов электромагнитным или акустическим методом с подключением генератора к коммуникации или бесконтактным (индукционным) методом.

ГРАНИЦЫ РЕШАЮТ ВСЕ!

В период с 2014 года по 2017 год населенные пункты, территориальные зоны, особо охраняемые природные территории и зоны с особыми условиями использования территории исключили из объектов землеустройства, тем самым каждый объект (граница, зона) стал обязательной и неотъемлемой частью своего документа.

Так, например, описание местоположения границ (далее — ОМГ) населенных пунктов стало обязательным приложением Генерального плана (городского) сельского поселения, ОМГ территориальных зон — приложением к Правилам землепользования и застройки (далее - ПЗЗ) территорий поселений, ОМГ особо охраняемых природных территорий (далее — ООПТ) — приложением к Решению о создании ООПТ, зоны с особыми условиями использования территории (далее ЗОУИТ) — приложением к Решению об установлении соответствующей зоны. Их объединяет единая форма ОМГ, установленная Приказом Минэкономразвития России от 23.11.2018 N 650.

Соответственно, вышеуказанные границы и зоны, после их утверждения уполномоченным органом, должны быть поставлены на кадастровый учет в целях дальнейшего отображения в публичной кадастровой карте и сведениях ЕГРН.

Пересечение и наложение друг на друга разных видов границ, зон накладывает на территорию и земельные участки ограничения и обременения. Исходя из этого можно определить назначение и разрешенное использование территорий или земельных участков и отразить их в функциональном и территориальном зонировании, а в последствии - внести изменения в ЕГРН.

Посредством изменения или уточнения границ населенных пунктов, территориальных зон гражданин имеет возможность перевести категорию земельного участка или изменить вид разрешенного использования.

Рассмотрим каждый вид границы и зоны в частности, а также документ, к которому он относится.

Границу населенного пункта можно изменить посредством внесения изменений в Генеральный план (городского) сельского поселения. Главными инструментами в достижении данной задачи являются возможность изменения границ населенных пунктов, функционального зонирования, т.е. изменения назначения терри-

тории и категории земельного участка, а также возможность размещения на территории объектов местного значения.

Границу территориальной зоны можно изменить внесением изменений в ПЗЗ. ПЗЗ — это документ градостроительного зонирования, устанавливающий градостроительный регламент и виды разрешенного использования земельных участков, учитывающая функциональное зонирование в территориальном планировании, а также учитывающая зоны с особыми условиями использования территории.

ООПТ и ЗОУИТ устанавливаются профильными организациями и заинтересованными лицами для охраны окружающей среды и обеспечения безопасности жизнедеятельности человека. Законодательством РФ выделяется 6 основных категорий ООПТ и 28 видов ЗОУИТ.

При принятии инвестиционных решений и освоении новых территорий крайне важно иметь понимание, какие ограничения и обременения присутствуют в данный момент на территории. Если таковые имеются и они противоречат проектным инвестиционным решениям, какие есть возможные пути решения и какие документы для этого понадобятся.

АО «РКЦ «Земля» выполняет все виды работ по внесению изменений в Генеральные планы поселений, Правила землепользования и застройки, изменению категории и разрешенного использования земельного участка, разработку проектов планировки и межевания территорий, описаний местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий и зон с особыми условиями использования территории.

КАБИНА ВЗАИМОРАСЧЕТОВ

Идея проекта появилась в ходе опроса граждан в многофункциональных центрах, на основании которого была выявлена проблема отсутствия специально обустроенных мест для осуществления взаиморасчетов при регистрации сделок с недвижимостью, а также изучения и подписания договоров, а как следствие небезопасность совершения различного рода сделок.

В чем же преимущество данной кабины взаиморасчетов? Для потребителя это доступность получения услуги без очередей и безопасность при совершении сделок. В кабине вы сможете воспользоваться аппаратом пересчета купюр, детектором банкнот, а весь процесс и нахождение в кабине фиксирует камера видеонаблюдения.

Процесс использования Кабины прост, для этого необходимо оплатить аренду Кабины на определенное время (можно оплачивать как наличным, так и безналичным путем). Аппарат выдает талон, который необходимо приложить к сканеру.

При нахождении в Кабине сторон сделки обеспечивается безопасность, так как Кабина оборудована магнитным замком, и никто не имеет доступа к нему. Стороны сделки могут спокойно проверить все документы, пересчитать деньги, что актуально при расчете сторон наличными. Время пребывания в Кабине ограничено и зависит от размера оплаченного времени, за минуту до окончания времени раздается звуковой сигнал, после которого гражданин может завершить свою работу или продлить время пребывания в Кабине. Стоимость нахождения 5 минут в Кабине составляет 200 рублей. Также можно воспользоваться детектором для проверки купюр и аппаратом по пересчету. Использование данного аппарата входит в стоимость нахождения в Кабине. Учитывая то, что при приобретении недвижимости используются большие суммы, это весьма актуально. Ведь безопасность сделки — залог успеха!

Все технические решения, использованные при модификации и разработке компонентов Кабины, соответствуют действующим нормам и правилам техники безопасности, пожаробезопасности, а также охраны окружающей среды. ●

В КОНЦЕ ПРОШЛОГО ГОДА В УПРАВЛЕНИИ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ВПЕРВЫЕ СОСТОЯЛСЯ КОНКУРС «ЛУЧШИЙ ПО ПРОФЕССИИ» В СФЕРЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА. В ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ КОНКУРСЕ УЧАСТВОВАЛИ ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ИНСПЕКТОРЫ ИЗ РАЗНЫХ РАЙОНОВ РЕСПУБЛИКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ РАМИЛЬ ХАКИМУЛЛИН (КСТАТИ, ЗАНЯВШИЙ 1 МЕСТО), ЮЛИЯ ВАЛИУЛЛИНА И МАРИНА МИТАКОВА. СЕГОДНЯ ОНИ – АВТОРЫ ПУБЛИКАЦИЙ НАШЕГО ЖУРНАЛА.

РАМИЛЬ ХАКИМУЛЛИН / ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ ЗАИНСКОГО ОТДЕЛА УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

КАК Я СТАЛ «ЛУЧШИМ ПО ПРОФЕССИИ» В СФЕРЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА!



Решение связать свою жизнь именно с охраной земли, природы не было спонтанным! Со школьной скамьи хотел стать защитником – «охранником» природы! Целенаправленно пошел в высшее учебное заведение, связанное с данным направлением.

В системе Росреестра с 2009 г. – сразу после службы в вооруженных силах Российской Федерации. В борьбе за звание «Лучшего» среди коллег приложил все усилия ради победы. В ходе конкурса вспомнил все свои знания, приобретенные в процессе службы – работы в Заинском отделе Управления Росреестра по Республике Татарстан.

Главными критериями в выборе победителя служат показатели профессиональной деятельности, то есть это не только количество проведенных плановых и внеплановых проверок в сфере государственного земельного надзора, выявленных и устраненных нарушений, наложенных штрафов, но и выполнение над-

зорных мероприятий по предотвращению и недопущению этих самых нарушений. Не менее важным является профилактика – работа с населением.

Работа инспектора надзорной деятельности подразумевает под собой общение с людьми, которое не всегда бывает спокойным. В себе необходимо воспитывать выдержку, так как инспектору необходимо иметь крепкие нервы и быть стрессоустойчивым, а также обладать умениями и знаниями, связанными с инспекторской деятельностью, в различных спорных ситуациях уметь аргументировать позицию с точки зрения установленных законодательством требований. Я стараюсь в доступной форме донести до жителей правила пользования землей и земельными участками в целом.

Говоря о сложностях, могу только посоветовать на нехватку времени для реализации идей, планов, для совершенствования работы по своему направлению. Чтобы их претворить в жизнь, нужно долго вынашивать наработки, обдумывать. А главной своей задачей считаю сохранение земли как природного ресурса – основы жизни и деятельности граждан!

МАРИНА МИТАКОВА / И.О. НАЧАЛЬНИКА НУРЛАТСКОГО ОТДЕЛА УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

ПРОФИЛАКТИКА НАРУШЕНИЙ В ОБЛАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА



Нурлатским отделом Управления Росреестра по Республике Татарстан ведется профилактика нарушений в области земельного надзора.

С целью снижения нагрузки на бизнес и внедрения риск – ориентированного подхода при осуществлении государственного земельного надзора плановые проверки в отношении субъектов предпринимательства не проводились.

По результатам контрольно – надзорных мероприятий выявляются правонарушения, в результате выдаются предписания об устранении нарушений, составляются протоколы об административном правонарушении, выдаются постановления.

Основные виды нарушений: самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством РФ прав на указанный земельный участок. Использование земельного участка не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состоя-

ние, пригодное для использования по целевому назначению. Поэтому сотрудниками Нурлатского отдела регулярно проводятся консультации и оказывается помощь с выездом на место с муниципальным инспектором по вопросам проведения земельного контроля.

Также по актуальным вопросам профилактики нарушений в области земельного надзора проводится разъяснительная работа с главами сельских поселений района, руководителями предприятий, организаций, учреждений, публикуются актуальные материалы в районной газете «Дуслык» а также выходят репортажи на местном телевидении и радио (Авторadio и Бимradio).

Благодаря эффективному взаимодействию с органами местного самоуправления, с участковыми инспекторами в рамках проведения государственного земельного надзора в городе и сельских поселениях района убраны строительные материалы на придомовых территориях, незаконные хозяйственные постройки и гаражи. Город и район становится чище и краше. Так, по ул. Самаренкина на въезде в город были демонтированы незаконно установленные гаражи, своим видом портящие облик города. Сейчас там разбиты клумбы, посажены цветы. ●

КАК УСТРАНИТЬ НАРУШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА



ЮЛИЯ ВАЛИУЛЛИНА / ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ МЕЖМУНИЦИПАЛЬНОГО ОТДЕЛА
ПО ЕЛАБУЖСКОМУ И МЕНДЕЛЕЕВСКОМУ РАЙОНАМ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

В современных условиях государственный земельный надзор за рациональным использованием земель приобретает ещё большее значение, чем раньше. Госинспекторами постоянно выявляются нарушения земельного законодательства. Это и самовольное занятие и когда гражданин, кроме своего участка, прихватил соседний участок или рядом со своим участком пустующий. Случается, что земельный участок используется не по целевому назначению или не используется вовсе, что тоже является нарушением.

Представим ситуацию, что во дворе многоквартирного дома или возле частного дома каким-либо жильцом был самовольно занят и огорожен земельный участок для стоянки его личного автомобиля или установлен забор за границами земельного участка. Другая ситуация – поспорили два соседа о том, где проходит граница их земельных участков, или под видом палисадников граждане строят капитальные заборы, не оформив соответствующие документы, тем самым нарушая красные линии застройки, что также является нарушением земельного законодательства. В подобных случаях предусмотрены внеплановые проверки.

Как правило, осуществление государственными земельными инспекторами плановых и внеплановых проверок по использованию и охране земель влечёт наказание правообладателей земельных участков, вплоть до лишения прав на земельные участки.

Рассмотрение судами споров, связанных с привлечением к ответственности лиц, самовольно занимающих земельный участок, в последнее время происходит все чаще и чаще. Самовольное занятие земельного участка — одно из правонарушений в сфере земельных отношений, за которое наступает административная и имущественная ответственность. В подобных случаях юридическому лицу, органу госвласти, органу местного самоуправления, индивидуальному предпринимателю или гражданину, в отношении которых проводилась проверка и в действиях которых выявлены нарушения, вместе с актом проверки вручается предписание. Исполнение предписания — обязательное условие устранения выявленных нарушений земельного законодательства.

Предписание — это один из официальных документов, содержащий информацию кому и кем оно выдано. В нем указываются нормы законодательства, нарушения которых были установлены, а также действия, подлежащие выполнению в целях устранения допущенного нарушения, срок его исполнения. Таким образом, под определением «предписание» следует понимать четкое руководство к действиям собственников и землепользователей по результатам проведенной проверки.

Срок устранения нарушения земельного законодательства в предписании устанавливается должностным лицом с учетом вида выявленного правонарушения.

В случае невозможности устранения нарушения в установленный срок лицо, которому выдано предписание об устранении выявленных нарушений земельного законодательства, не позднее указанного в предписании срока устранения нарушения вправе направить должностному лицу, выдавшему данное предписание,

ходатайство о продлении указанного в предписании срока. К ходатайству прилагаются документы, подтверждающие принятие в установленный срок нарушителем определенных мер, необходимых для устранения правонарушения.

Однако само истечение срока по-разному толкуется в правоприменительной практике. **Имеется такая категория землепользователей, которые, мягко говоря, халатно относятся к исполнению предписания. Заблуждаются, считая, что если они оплатили штраф, то нарушения устранять не нужно.** Однако оплата административного штрафа по постановлению о назначении административного наказания не освобождает их от исполнения предписания. В практике имеются случаи, когда нарушения устраняются в ходе проверки либо до ее начала.

Как и прежде, большое внимание уделяется показателю устранения нарушений земельного законодательства.

К СВЕДЕНИЮ

В 2018 году в Елабуге было проведено 220 проверочных мероприятий, по результатам которых выявлено 198 нарушений земельного законодательства. Из них на сегодняшний день устранено 113 нарушений. Остальные находятся на стадии оформления. При этом показатель выявляемости нарушений с каждым годом растет.

Достижение данных показателей стало возможным в результате исполнения предписаний, выданных нарушителям, в том числе и в предыдущие годы. Управлением Росреестра по Республике Татарстан предоставляется возможность устранения нарушений земельного законодательства в начале проверочных мероприятий. В этих случаях штрафные санкции к нарушителям не применяются.

У государственного инспектора по использованию и охране земель основная задача не только выявить нарушения земельного законодательства и выдать предписание, заставить человека устранить нарушение, но и помочь ему в устранении выявленных нарушений, объяснить, как устранить и пути решения данной проблемы. Первый путь – оформить при разрешении Исполнительного комитета и соответствующих органов. Второй путь – демонтировать забор или строение или перенести забор согласно границам, установленным в ЕГРН. В обоих случаях не обойтись без кадастровых инженеров. При переставлении, демонтаже забора пригласить кадастровых инженеров, чтобы они показали точные границы (вынос в натуру) либо при постановке на кадастровый учет.

Если оформить земельный участок не удастся по причине того, что не дает разрешение Исполнительный комитет города, то тогда остается второй путь. Это демонтаж забора или строения.

Государственный земельный надзор является важным звеном в сфере землепользования. Законопослушным правообладателям земельных участков государственных инспекторов совершенно точно опасаться не стоит. ●

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ БЕСПИЛОТНЫХ ЛЕТАТЕЛЬНЫХ АППАРАТОВ РОСРЕЕСТРОМ ТАТАРСТАНА



ИЛЬНУР ГАЛЕЕВ / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА, ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Управле-
ем Росреестра
по Республи-
ке Татарстан

проведены работы по использованию беспилотных летательных аппаратов (далее — БПЛА) при осуществлении государственного земельного надзора в целях пресечения нарушений земельного законодательства, контроль за недопущением которых возложен на Росреестр.

В 2017 году Управлением проведены работы по получению данных ДЗЗ с использованием беспилотных летательных аппаратов с последующей обработкой и визуализацией полученных материалов. Проведен ряд совещаний для оценки качества полученных материалов, а также затрагивались вопросы порядка выполнения работ и пути решения возникающих вопросов при проведении данных работ.

Данные материалы были сверены с данными Единого государственного реестра недвижимости для оценки возможности выявления нарушений земельного законодательства. По результатам анализа полученных материалов Управление посчитало возможным использование данных, полученных с использованием БПЛА. К тому же при проведении мероприятий по государственному земельному надзору весомым плюсом является то, что указанная аэрофотосъемка при больших объемах будет гораздо рентабельнее традиционных методов определения координат объектов надзора.

Управление считает, что одним из основных плюсов данного метода является проведение проверочных мероприятий и принятие мер административного воздействия без выезда по данным, полученным с помощью БПЛА, по аналогии работы органов ГИБДД, которые фиксируют правонарушения работающими в автоматическом режиме специальными техническими средствами, что в свою очередь увеличивает эффективность данных мероприятий.

Для более эффективной и экономически обоснованной работы в данном на-



В 2017 ГОДУ УПРАВЛЕНИЕМ ПРОВЕДЕНЫ РАБОТЫ ПО ПОЛУЧЕНИЮ ДАННЫХ ДЗЗ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ БЕСПИЛОТНЫХ ЛЕТАТЕЛЬНЫХ АППАРАТОВ С ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ОБРАБОТКОЙ И ВИЗУАЛИЗАЦИЕЙ ПОЛУЧЕННЫХ МАТЕРИАЛОВ

правлении Управлением было высказано мнение о необходимости создания специальной группы, в задачу которой будет входить только проведение работ по ДЗЗ и с целью распространения проекта по использованию БПЛА на всей территории страны. Росреестром планируется до конца текущего года создать в административных центрах федеральных округов России центры коллективного использования беспилотных летательных аппаратов. Такие центры будут оснащены необходимым оборудованием и программным обеспечением для проведения

съемки земной поверхности, обработки полученных данных и получения ортофотопланов.

Исходя из вышеизложенного, Управление считает большим плюсом возможность использования данных, полученных с использованием БПЛА, с учетом риск – ориентированного подхода при подготовке планов проверок и административного обследования. К тому же, БПЛА могут работать дистанционно в обширном температурном диапазоне, что позволяет работать в любое время года и в условиях ограниченного доступа. ●

НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ: ОСОБЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО КОНТРОЛЯ

СВЕТЛАНА АХМЕДЗЯНОВА / ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА НАБЕРЕЖНО-ЧЕЛНИНСКОГО ОТДЕЛА УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Понятие, цели и задачи государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля даны в главе XII Земельного кодекса Российской Федерации.

Государственный земельный надзор — деятельность уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований земельного законодательства.

Государственный земельный надзор осуществляется посредством организации и проведения проверок, принятия мер по пресечению и устранению выявленных нарушений, а также посредством проведения систематического наблюдения, анализа и прогнозирования состояния исполнения требований земельного законодательства при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами своей деятельности.

Муниципальный земельный контроль — это деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации, законодательства субъекта Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность.

Порядок взаимодействия органов государственного земельного надзора с органами муниципального земельного контроля установлен Правительством Российской Федерации, в частности, постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1515 «Об утверждении правил взаимодействия федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственный земельный надзор, с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль».

На территории муниципального образования город Набережные Челны государственный земельный надзор осуществляет Набережно-Челнинский отдел Управления Росреестра по Республике Татарстан муниципальный земельный контроль осуществляет отдел контроля за использованием земли и сохранности зеленых насаждений Муниципального казенного учреждения «Управление административно-технической инспекции при Исполнительном комитете муниципального образования город Набережные Челны» (далее — Отдел контроля).

Органы государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля тесно взаимодействуют друг с другом по вопросам соблюдения требований земельного законодательства, действуя каждый в рамках своей компетенции.

Главной особенностью муниципального земельного контроля, установленной законодательством, является отсутствие у органов местного самоуправления полномочий по возбуж-

дению дел об административных правонарушениях в части нарушения требований земельного законодательства, рассмотрению данных дел и привлечению виновных лиц к административной ответственности. Этими полномочиями наделены только органы государственного земельного надзора.

Поэтому в случаях выявления нарушений обязательных требований по использованию земель на территории города Отдел контроля направляет административные материалы в Набережно-Челнинский отдел для принятия мер административного воздействия. По результатам рассмотрения материалов принимаются решения о возбуждении дела об административном правонарушении либо об отказе в возбуждении дела.

За 2018 год поступило 65 материалов, содержащих информацию о земельных правонарушениях, по результатам рассмотрения которых было возбуждено 49 административных дел, по 16 материалам было отказано.

За истекший период 2019 года Отделом контроля в Набережно-Челнинский отдел направлено на рассмотрение 28 материалов, из них возбуждено 23 дела об административном правонарушении, по 5 материалам в возбуждении отказано.

Основными причинами отказов в возбуждении дела является отсутствие события административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена законодательством Российской Федерации, и наличие по одному и тому же факту совершения противоправных действий лицом, в отношении которого ведется производство по делу об административных правонарушениях.

За 2018 год по поступившим материалам муниципального земельного контроля к административной ответственности было привлечено 49 лиц.

За истекший период 2019 года привлечены к административной ответственности 17 нарушителей земельного законодательства, из них четырнадцати нарушителям вынесены предупреждения и трем назначены административные штрафы.

ЗА 2018 ГОД ПОСТУПИЛО 65 МАТЕРИАЛОВ, СОДЕРЖАЩИХ ИНФОРМАЦИЮ О ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВОНАРУШЕНИЯХ, ПО РЕЗУЛЬТАТАМ РАССМОТРЕНИЯ КОТОРЫХ БЫЛО ВОЗБУЖДЕНО 49 АДМИНИСТРАТИВНЫХ ДЕЛ, ПО 16 МАТЕРИАЛАМ БЫЛО ОТКАЗАНО

Общая сумма наложенных административных штрафов по материалам муниципального земельного контроля за период 2018-2019 г.г. составила 286845 рублей. Денежные средства поступают в бюджет города.

Необходимо отметить, проверки соблюдения земельного законодательства так же позволяют выявлять новые объекты налогообложения, что в свою очередь увеличивает поступления по земельному налогу и арендной плате. ●

ПРОВЕРКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В НЕПОСРЕДСТВЕННОЙ БЛИЗОСТИ К ВОДНЫМ ОБЪЕКТАМ



ИЛЬВИРА ФАХРИТДИНОВА / НАЧАЛЬНИК
ЗЕЛЕНОДОЛЬСКОГО ОТДЕЛА УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

В настоящее время актуальной, даже можно сказать «острой», стала тема проверок земельных участков, находящихся в непосредственной близости к водным объектам.

В целях привлечения внимания общества к вопросам сохранения и восстановления водных объектов, сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира 2016 год был объявлен в Республике Татарстан годом водоохранных зон.

В соответствии с Водным кодексом РФ водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек и т.д. и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности.

От водоохранных зон водных объектов следует отличать и другую установленную законодательством территорию, а именно «прибрежную защитную полосу», которая устанавливается в границах водоохранных зон.

Размеры (ширина) прибрежных защитных полос устанавливаются в зависимости от видов угодий, прилегающих к водному объекту вдоль береговой линии (пашни, луга, сенокосы, леса или кустарники), а также от крутизны склонов, прилегающих к береговой линии территорий. С учетом данных критериев ширина прибрежных защитных полос устанавливается от 15 до 100 м. Для водных объектов, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нерестилищ рыб, зимовальные ямы, нагульные участки), ширина прибрежных защитных полос независимо от уклона и характера прилегающих земель устанавливается в размере не менее 100 м.

В пределах прибрежных защитных полос, по сравнению с территорией водоохранных зон, вводятся еще более жесткие ограничения хозяйственной деятельнос-

ти. Так, если в водоохраной зоне запрещено использование и сброс сточных вод в целях регулирования плодородия почв, размещение кладбищ, скотомогильников, осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями, движение, стоянка, ремонт и мойка транспортных средств, размещение автозаправочных станций, применение и размещение хранилищ пестицидов и агрохимикатов, разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых, то в зоне прибрежной защитной полосы водоемов наряду с указанными ограничениями запрещается распашка земель, размещение отвалов размываемых грунтов, выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Согласно Водному Кодексу Российской Федерации полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Сведения о границах водоохраной зоны и прибрежной защитной полосы Куйбышевского водохранилища на территории Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан внесены в Единый государственный реестр недвижимости в 2016 г.

Земельные участки, расположенные в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос, имеют ограничения прав, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

В 2016 году инспекторы Управления Росреестра по Республике Татарстан совместно

с органами Росприроднадзора и Природоохранной прокуратурой провели более двух тысяч проверок прибрежных территорий республики, в ходе которых выявили более 300 нарушений земельного законодательства. Многие нарушители, во избежание проверок и возможных мер наказания, добровольно и самостоятельно устранили объекты и снесли заборы, которые перекрывали гражданам доступ к воде.

Так, на территории Зеленодольского района были проверены земельные участки, расположенные в Октябрьском сельском поселении, МО пгт «Васильево», г. Зеленодольск.

В ходе проведения проверочных мероприятий были выявлены как нарушения земельного законодательства, так и «выход» заборов, пирсов, на береговую полосу Куйбышевского водохранилища.

Проверки прибрежных территорий республики проводились и в 2017, и в 2018 годах и продолжатся в 2019 году.

В настоящее время в производстве Зеленодольского городского суда находятся иски Казанской межрайонной природоохранной прокуратуры об освобождении самовольно занятого земельного участка в водоохраной зоне водного объекта общего пользования, а также иски Исполнительного комитета ЗМР РТ об обеспечении свободного доступа граждан к водному объекту и его береговой полосе.

Полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Таким образом, правообладатели земельных участков, находящихся в непосредственной близости к водным объектам, должны использовать свой участок в соответствии с требованиями действующего законодательства. ●

С ЗАБОТОЙ О ВЕТЕРАНАХ

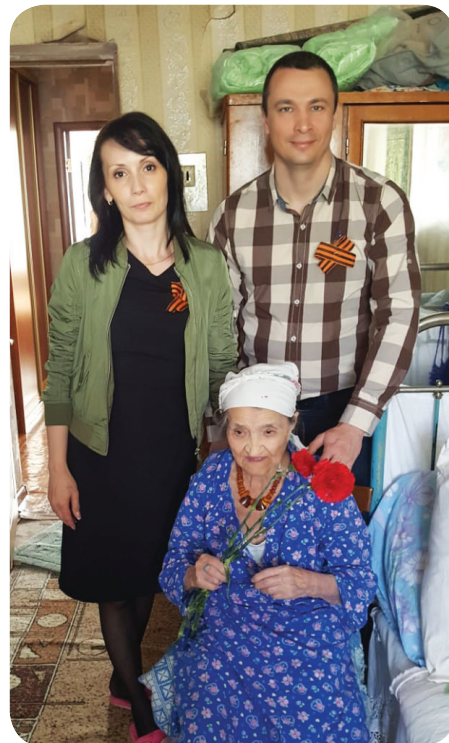
24 АПРЕЛЯ В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ К 74 ГОДОВЩИНЕ СО ДНЯ ПОБЕДЫ В ВЕЛИКОЙ ОТЕЧЕСТВЕННОЙ ВОЙНЕ БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫЙ ДЕСАНТ МОЛОДЕЖНОГО СОВЕТА УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ПОСЕТИЛ ДОМ ВЕТЕРАНОВ И ПРОВЕЛ В НЕМ СУББОТНИК. СОТРУДНИКИ УПРАВЛЕНИЯ НАВОДИЛИ ПОРЯДОК НА ТЕРРИТОРИИ УЧРЕЖДЕНИЯ: УБИРАЛИ ЛИСТЬЯ И МУСОР, ПОДМЕТАЛИ, БЕЛИЛИ ДЕРЕВЬЯ, ОКАПЫВАЛИ НАСАЖДЕНИЯ.

Второй год в преддверии 9 Мая Молодежный совет Управления проявляет инициативу и отправляется на помощь к ветеранам, за что они остаются очень благодарными. В Управлении всегда с радостью и большим желанием относятся к вопросам благотворительности. А мероприятия, приуроченные к празднованию Великой Победы, как нельзя лучше подходят для того, чтобы снова напомнить всем нам о значимости вопросов внимания и заботы о наших родителях и дедах.

7 и 8 мая по сложившейся доброй традиции Молодежный совет Росреестра Татарстана, сотрудники Кадастровой палаты и Колл-центра Росреестра (Казанский филиал) провели благотворительную акцию – поздравили ветеранов, вдов погибших на войне и тружеников тыла.

Уже не первый год коллеги своими силами собирают средства и готовят продуктовые наборы, закупают цветы. А дети сотрудников своими руками готовят праздничные открытки (фотографии открыток размещены на странице татарстанского Росреестра в сети Инстаграм).

Надо сказать, что сотрудники ведомств каждый год ждут традиционную акцию. С отличным настроением, слова-



ми благодарности и слезами на глазах поздравляют ветеранов. А многие бабушки и дедушки помнят и знают, что в преддверии празднования Великой Победы к ним обязательно придут молодые ребята и поздравят с наступающим праздником.

Всего сотрудники ведомств поздравили более 100 человек.

Также данная акция была проведена и территориальными отделами Росреестра Татарстана: сотрудники в районах

республики также посетили ветеранов, тружеников тыла и вдов погибших с подарками и теплыми словами благодарности и признательности за Великую Победу. ●



РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА – С ЗАБОТОЙ О ДЕТЯХ

26 апреля благотворительный десант Молодежного совета Управления Росреестра по Республике Татарстан посетил Дербышкинский детский дом, на территории которого прошлой осенью в честь 10-летия ведомства был высажен «Сад дружбы» из 30 плодоносящих саженцев деревьев.

Сотрудники ведомства освободили молодые деревья от креплений, побелили их, окопали и установили памятную табличку. Также привели в порядок прилегающую территорию: срубили сухие деревья и ветки, собрали мусор, листья, расчистили оставшийся от зимы снег. Важно, что за компанию к сотрудникам вышли старшие ребята из детского дома, благодаря чему облагораживание Сада дружбы стало по-настоящему дружным и веселым мероприятием. Время пролетело совсем незаметно. Все собравшиеся с отличным настроением и большим желанием приводили в порядок уже целую аллею из деревьев. Отраднo, что скоро они начнут давать плоды и радовать ребят яблоками и вишней.

В течение всей недели в преддверии Дня защиты детей благотворительный десант Молодежного совета Управления Росреестра по Республике Татарстан совместно с сотрудниками из территориальных отделов посетили детские учреждения, многодетные семьи и ребят, находящихся в сложной жизненной ситуации.

Так, сотрудникам Управления практически по всей республике посчастливилось порадовать детей подарками, сладостями, спортивным инвентарем, одеждой, игрушками, канцелярскими принадлежностями и т.д.

31 мая в Казани коллеги посетили сразу 5 детских учреждений. В Лаишевском детском доме сотрудники Управления побывали впервые. Ребята их очень тепло встретили, провели для гостей экскурсию и даже угостили чаем. Коллеги с удовольствием поиграли с детьми дошкольного возраста, подарили им памятные подарки, книги и игрушки.

В 11 школе-интернате ребята подготовили настоящий концерт для гостей! Они пели, танцевали и показали сказочную постановку «Ключ от лета». Представители



Управления веселились вместе с детьми: дружно подпевали, выступили с поздравительной речью и аплодировали в такт всем праздничным номерам. В подарок от Росреестра Татарстана дети получили самодельные игрушки и предметы гигиены для пользования в детском оздоровительном лагере, в котором они будут отдыхать все лето.

Уже несколько лет Молодежный совет Управления в летнее время года посещает Дербышкинский детский дом, где находятся ребята с серьезными заболеваниями, и гуляют с детьми из группы на инвалидных колясках. В этом году традиция продолжилась. Благотворительный десант в составе 13 человек навесит детей и погулял с ними на территории детского дома. Со многими из них представители знакомы не первый год, ребята их сразу узнали и очень обрадовались гостям.

Сотрудники дарили детям индивидуальные подарки: девочкам – в основном

предметы косметики, украшения, мальчикам – наушники, наклейки и т.д. В другие группы этого учреждения также были переданы соки и сладости. Также Молодежный совет продолжит регулярно посещать данный детский дом и проводить такого рода прогулки.

Палату детей без статуса 18 детской городской больницы сотрудники ведомства порадовали раскрасками и игрушками по возрасту, передали гипоаллергенное детское питание.

Для Республиканского детского дома был приобретен монитор дыхания «Vabysense II», который поможет ребятам поддерживать здоровье. В этом детском учреждении находятся дети до 3 лет.

Через посещения детских учреждений в канун замечательного праздника благополучно завершена. Но работа в направлении благотворительности Управлением не прекращается круглый год, в чем сотрудники с большим желанием принимают активное участие! ●

ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



ИОНОВУ НАТАЛЬЮ АНАТОЛЬЕВНУ
главного специалиста-эксперта
отдела государственной регистрации
недвижимости физических лиц



ФАЗЫЛОВА НИЯЗА ФАЯЗОВИЧА
водителя автомобиля 4 разряда
Сармановского отдела

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



ШАЙХУТДИНОВУ ГУЗЕЛЬ ВАГИЗОВНУ
главного специалиста-эксперта отдела
общего обеспечения



ГОНДЖУА ЛЮДМИЛУ АЛЕКСАНДРОВНУ
инженера II категории межрайонного
отдела



ДМИТРИЧЕВУ ТАТЬЯНУ ПАВЛОВНУ
ведущего специалиста-эксперта
отдела обработки документов



ШИРЕЕВУ РОЗУ ГАББАСОВНУ
сотрудника Бюро пропусков

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 (31) июнь 2019

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР

Бабич Евгения Александровна — заместитель руководителя
Управления Росреестра по Республике Татарстан

Редакционный совет

Зяббаров Азат Галимзянович

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

Корнилова Анна Олеговна

И.о. директора филиала ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Республике Татарстан

РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ

Галиуллина Галина, Галлямова Яна,
Радыгина Ольга.

АДРЕС РЕДАКЦИИ

г. Казань, ул. Авангардная, д.74,

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

Отпечатано в типографии «Казанская Недвижимость».

г. Казань, ул. Актaiская, 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@gufirs-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

Адрес электронной почты: fgu16@u16.rosreestr.ru

www.kadastr.tatarstan.ru

РКЦ «ЗЕМЛЯ»

Наше предприятие создано в 1961 году на базе Татарской землеустроительной экспедиции проектного института Росгипрозем. В 2002 году реорганизовано в Открытое акционерное общество «Республиканский кадастровый центр «Земля». На сегодняшний день свою деятельность мы осуществляем более 50 лет. Наша деятельность ведется как на территории Республики Татарстан, так и за ее пределами.

Оказываем такие услуги как межевание, геодезические работы, техническая инвентаризация, землеустроительная экспертиза, подготовка документов территориального планирования, картография и

представительство ЭЦП (Технокад) юридическим лицам и гражданам, независимо от местоположения объекта работ, объема и их сложности. В зависимости от объема работ нами предусмотрена гибкая система скидок. Вам необходимо просто придти к нам и положиться на наших высококвалифицированных специалистов, которые систематически проходят курсы повышения квалификации и имеют огромный опыт работы в сфере земельного

Мы делаем нашу работу гарантировано раз и навсегда, индивидуально подходим к каждому заказчику, выполняем работу качественно и своевременно, а главное профессионально, беспристрастно и ответственно!



МЕЖЕВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

● Объединение, перераспределение, раздел, образование, уточнение границ, исправление кадастровой ошибки, выдел земельной доли из земель с/х назначения, схема расположения земельного участка, получение акта выбора на земельный участок, установление территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий

ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ РАБОТЫ

● Топо съемка земельных участков, геодезическая съемка границ земельного участка, вынос границ в натуру, съемка текущих изменений, исполнительные съемки

ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ И ПАСПОРТИЗАЦИЯ

● Постановка на кадастровый учет объектов капитального строительства, технические планы и паспорта, акты обследования и справки

ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

- разработка, сопровождение процедуры согласования и утверждения генеральных планов сельских и городских поселений.
- разработка правил землепользования и застройки территорий.
- разработка проектов планировки и межевания территорий.

СОЗДАНИЕ ТОПОГРАФИЧЕСКИХ КАРТ И ПЛАНОВ

ЭЛЕКТРОННО-ЦИФРОВЫЕ ПОДПИСИ (ТЕХНОКАД)



АО «Республиканский кадастровый центр «Земля» (АО «РКЦ «Земля»)

info@rkczemlya.ru

Сайт: www.rkczemlya.ru

420059, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8а

8 (843) 277-57-17



Росреестр Татарстана: «Мы в социальных сетях!»



vk.com/rosreestr16



Росреестр
Татарстана



[@rosreestr_tatarstana](https://www.instagram.com/rosreestr_tatarstana)

Здесь вы всегда найдете самые свежие новости в сфере недвижимости, полезные статьи, актуальные фотографии, анонсы интересных мероприятий, в том числе о теле и радиоэфирах!

Наши сообщества – это множество полезной информации!

Подписывайтесь и будьте в курсе!