

# ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ — ПРОСТО О СЛОЖНОМ | 2(6) '11



## ТЕМА НОМЕРА

Спрашивали — отвечаем!

### В НОМЕРЕ:

- Как исправить техническую ошибку в ГКН?
- Покупаю сад!
- Сделки с недвижимостью: «Правила надежности, или помощи себе сам...»



федеральное  
бюро технической  
инвентаризации

ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»  
ФИЛИАЛ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

- ТЕХНИЧЕСКАЯ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ
- КАДАСТРОВЫЕ  
РАБОТЫ
- ПРОЕКТИРОВАНИЕ
- РЫНОЧНАЯ ОЦЕНКА
- ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ  
ПО ОФОРМЛЕНИЮ  
НЕДВИЖИМОСТИ

Более подробная информация об услугах  
на портале государственных и муниципальных  
услуг <http://uslugi.tatar.ru>

On-line заявки на сайте [www.rosinv.ru](http://www.rosinv.ru)

ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ, ГЕОДЕЗИЯ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ, РЫНОЧНАЯ ОЦЕНКА

Т. 525-4444

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

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

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

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

# ОТ РЕДАКЦИИ

В процессе подготовки этого номера «Вестника Недвижимости» мы обратили внимание на большое количество вопросов, задаваемых сотрудникам Управления Росреестра по Республике Татарстан, ФБУ «Кадастровая палата по Республике Татарстан» и филиала ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» по Республике Татарстан.

Это впечатляющий пласт консультационного материала. И тогда родилась тема номера «Спрашивали — отвечаем!».

Из всей массы вопросов мы постарались выбрать самые часто задаваемые.

Постоянным авторам наших рубрик мы так и поставили задачу: «Определить наиболее популярный вопрос, на который приходится отвечать вам и вашим коллегам».

Результат этого своеобразного рейтинга популярных вопросов мы собрали в предлагаемом вашему вниманию номере.

Желаем нашим читателям всегда находить ответы на свои вопросы. Удачи!



## ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ №2 (06) НОЯБРЬ 2011

Вести недвижимости	4	Получение информации из ЕГРП — новые технологии диктуют новые правила	21
Функцию консультирования нельзя упрощать	6	«Общее» — не значит ничье!	22
Порядок рассмотрения обращений граждан	7	Препятствия для регистрации	24
Вы спрашивали — мы отвечаем!	8	Новая кадастровая оценка земельных участков	25
Как исправить техническую ошибку в ГКН!	9	Земля под контролем	26
Как вернуть излишне или неправильно уплаченную государственную пошлину?	12	Вы спрашивали — мы отвечаем!	28
Как получить копию землеустроительного дела?	14	Геодезическая и картографическая деятельность под надзором государства	29
Прием документов — первый этап государственной регистрации	15	Вы спрашивали — мы отвечаем!	30
Покупаю сад	17	Поздравляем	34
Сделки с недвижимостью: «Правила надежности, или помощи себе сам...»	19		

# ВЕСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

## НАС ПОСЕТИЛИ

**11 АВГУСТА  
ПРЕДСТАВИТЕЛИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ  
СЛУЖБЫ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ.**



Цель визита — обмен опытом и ознакомление с организацией работы по оказанию государственных услуг в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также электронными новациями, применяемыми в работе с заявителями Управлением Росреестра по Республике Татарстан в рамках оказания государственных услуг в электронном виде.

Одной из основных особенностей в организации работы Государственной регистрационной службы при Правительстве Кыргызской Республики является то, что в состав службы входят все республиканские ведомства, подчиняющиеся непосредственно Правительству Кыргызской Республики, а именно:

— Государственное агентство информационных ресурсов и технологий при Правительстве Кыргызской Республики;

— Государственная техническая инспекция при Министерстве сельского, водного хозяйства и перерабатывающей промышленности Кыргызской Республики;

— Министерство внутренних дел Кыргызской Республики в части регистрации водительского состава и автотранспортных средств;

— Государственное агентство по регистрации прав на недвижимое имущество, за исключением функций Земельной инспекции по государственному контролю за использованием и охраной земель, Государственный проектный инсти-

тут по землеустройству «Кыргызгипрозем», Государственная картографо-геодезическая служба;

— Управление паспортно-визового контроля Министерства внутренних дел Кыргызской Республики по выдаче паспортов и регистрации граждан по месту жительства;

— Министерство юстиции Кыргызской Республики в части регистрации актов гражданского состояния; регистрации (перерегистрации) коммерческих юридических лиц, их представительств, филиалов и прекращения их деятельности с 1 июля 2010 года;

— Государственное архивное агентство при Министерстве культуры и информации Кыргызской Республики.

Таким образом, одна служба занимается и регистрацией прав на недвижимое имущество, и регистрацией браков, а также регистрацией автомобилей и граждан по месту жительства.

**6 СЕНТЯБРЯ  
ПРЕДСТАВИТЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА  
ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ**



Цель визита: изучение опыта Управления в части реализации полномочий по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставлению сведений из ЕГРП, контролю в сфере кадастрового учета, государственному земельному контролю и кадастровой оценке недвижимости.

В состав делегации вошли: заместитель руководителя Чернухин Николай Викторович, заместитель руководителя Колесников Михаил Дмитриевич, начальник отдела координации и анализа деятельности в учетно-регистрационной сфере Сагайдаков Геннадий Геннадиевич, начальник отдела землеустройства, мониторинга земель, геодезии и картографии Журавлев Илья Олегович. ●

### **ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ — ИТОГИ ПЯТИЛЕТКИ**

В сентябре 2006 года вступил в силу Федеральный закон от 30.06.2006г. №93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества». Данный закон позволяет гражданам

в упрощенном порядке оформить право собственности на земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, для огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства или индивидуального гаражного строительства (предоставленные до введения в действие Земельного Кодекса РФ, т.е до 29 октября 2001г.)

и построенные на них дома, гаражи, дачи и иные объекты недвижимости. Такую облегченную процедуру оформления прав на недвижимость и назвали дачной амнистией.

Несмотря на то, что Закон действует уже почти пять лет, актуальность его сохраняется.

За период действия Дачной амнистии по состоянию на 27.08.2011 в Татарстане в упрощенном порядке заре-

гистрировано около 500 тыс. прав (490242).

Чаще всего татарстанцы обращаются за регистрацией прав на земельные участки.

Всего за 5 лет по «Дачной амнистии» зарегистрировано:

286 157 — прав на земельные участки;

63 449 — прав на создаваемые или созданные объекты недвижимого имущества для строительства, реконструкции

которых не требуется, выдача разрешения на строительство;

140 636 — прав на объекты индивидуального жилищного строительства, создаваемые или созданные на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства либо на участке в черте поселения.

### КАДАСТРОВУЮ ОЦЕНКУ МОЖНО БУДЕТ ОСПОРИТЬ

В Татарстане будет создана специальная комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. В настоящее время в республике проводится государственная кадастровая оценка земельных участков (далее ГКОЗ) в составе земель сельскохозяйственного назначения, в составе земель водного фонда и объектов капитального строительства. Обратиться в комиссию смогут все те, кто не согласен с результатами оценки именно этих объектов.

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее — Комиссия) будет создана управлением Росреестра по Республике Татарстан когда закончатся работы по оценке земель сельскохозяйственного назначения, водного фонда и объектов капитального строительства. В ее состав помимо представителей органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке (Росреестра), также войдут представители органов исполнительной власти, кадастрового учета, саморегулируемых организаций оценщиков, Национального совета по оценочной деятельности и другие.

Комиссией будут рассматриваться результаты работ по государственной кадастровой оценке, выполненные в соответствии с договорами, заключенными по истечении шестидесяти дней после дня официального опубликования Федерального закона №167-ФЗ от 22.07.2010. Что касается результатов кадастровой оцен-

ки, проведенной в Татарстане в 2010 году, то данные поправки, к сожалению, не могут к ним применяться, поскольку статья пятая данного закона гласит, что «поправки, внесенные Законом №167-ФЗ не применяются к ГКОЗ, договоры на проведение которой были заключены до истечения 60 дней после дня официального опубликования названного закона и работы по проведению которой не завершились в этот срок». А это значит, что, например, в Комиссии не могут быть рассмотрены обращения по результатам кадастровой стоимости земель населенных пунктов, так как договор на проведение ГКОЗ управлением Росреестра по Республике Татарстан был заключен в июле 2010 года, а вышеуказанные изменения вступили в силу в сентябре того же года.

### ОДНА СПРАВКА ДЛЯ ВСЕХ

С 1 октября гражданам и бизнесу не придется тратить много времени на получение разных справок и документов. С этого времени вступает в силу норма закона, по которой федеральным органам власти запрашивается требовать у получателей услуг сведения, которые уже есть в распоряжении других ведомств. Ведомства должны будут получать все необходимые документы друг у друга в электронном виде.

Всего на такую схему в режиме «одного окна» будет переведено 340 госуслуг. Сейчас создано 42 специальных веб-ресурса, с помощью которых будут обмениваться информацией чиновники. Они существуют в 30 ведомствах. Всего до октября надо протестировать и запустить 80 ресурсов почти в 60 ведомствах. Быстрее всего работа продвигается в Росреестре, Федеральной миграционной службе, Федеральной налоговой службе и Пенсионном фонде.

При этом срок предоставления одним ведомством ответа на запрос составит пять календарных дней. Сейчас в Госдуму уже внесен законо-

проект, который повышает ответственность чиновников и их руководителей за несоблюдение нормативов и сроков. Если законопроект будет принят, то им может грозить за это даже дисквалификация или высокие штрафы.

### МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ: УТОЧНЕНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

На сайте Субсчет.ру: теория и практика бухгалтерского учета и налогообложения, опубликовано Письмо Минэкономразвития РФ от 08.09.2011 N ОГ-Д23-1248.

Местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию заинтересованными лицами в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости.

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее — Закон о кадастре) возможно уточнение границ земельного участка.

Согласно ч. 9 ст. 38 Закона о кадастре при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае если указанные в настоящей части документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить место-

положение границ земельного участка.

При этом в результате уточнения границ площадь этого земельного участка не может быть больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости.

<http://gisa.ru/79784.html>

### ВНЕСЕНЫ ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

1 августа 2011 года вступил в силу федеральный закон от 18.07.2011 года №242-ФЗ о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам осуществления государственного контроля (надзора) и муниципального контроля. В частности, теперь, согласно внесенным поправкам, внеплановые проверки по соблюдению земельного законодательства в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей проводятся госземинспекторами по требованию прокуратуры, на основании распоряжения (приказа) управления Росреестра по Республике Татарстан, без каких-либо согласований с надзорными органами.

До внесения изменений такого право у госземинспекторов управления Росреестра по Республике Татарстан не было, и согласно действующему закону внеплановые проверки по соблюдению земельного законодательства в отношении юридических лиц могли проводиться только в рамках пркурорского реагирования. ●

# ФУНКЦИЮ КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ НЕЛЬЗЯ УПРОЩАТЬ

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

**В ПРОЦЕССЕ ОБРАЩЕНИЯ ЗАЯВИТЕЛЯ В ЛЮБОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ОРГАН БОЛЬШУЮ РОЛЬ ИГРАЕТ ЭТАП КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ. НА ВЗГЛЯД ОБЫВАТЕЛЯ ВСЕ ПРЕДЕЛЬНО ПРОСТО: ДОЛЖЕН БЫТЬ КОНСУЛЬТАНТ, КОТОРЫЙ ОТВЕТИТ НА ВСЕ ВОПРОСЫ, САМ ДОГАДАЕТСЯ, О ЧЕМ НАДО ПРЕДУПРЕДИТЬ НАШЕГО ЗАЯВИТЕЛЯ, ВСЕ ПОДРОБНО РАССКАЖЕТ, И ПРИ ЭТОМ К КОНСУЛЬТАНТУ НЕ ДОЛЖНО БЫТЬ ОЧЕРЕДИ. НО ДАВАЙТЕ ВЗГЛЯНЕМ НА ПРОБЛЕМУ С ДРУГОЙ СТОРОНЫ.**



Во-первых, кто может быть консультантом? Специальной должности нет, значит, это один из имеющихся специалистов. И можно понять сложность задачи для руководителя подразделения — опытный специалист, несомненно, очень хороший консультант, но этот опытный специалист крайне необходим на своем участке работы, а молодого и неопытного специалиста можно безболезненно освободить от закрепленного за ним участка работы и направить на консультирование, однако качество такой консультации под большим вопросом.

Во-вторых, насколько глубокой должна быть консультация, должен ли заявитель после завершения консультации чувствовать себя большим знатоком в вопросах регистрации или кадастрового учета? Или же достаточно ограничиться информацией о графике работы отдела, размере госпошлины и перечня документов? И опять дилемма. Если консультация будет подробной, это позволит избежать в дальнейшем приостановления процедуры регистрации из-за

недостатков в документах, однако такая консультация требует времени, и при малой численности сотрудников отдела могут образоваться нежелательные очереди.

Легче всего эти проблемы решаются в отделах с самой малой численностью, ведь выделять специалиста только для консультирования практически невозможно, в результате консультирование совмещается с приемом документов, либо при скоплении заявителей регистратор выходит в зал приема документов и проводит экспресс-консультирование всех собравшихся, чтобы те, кто не готов сдавать документы, не стояли в долгой очереди в ожидании этой информации. Но если в отделе удастся выделить специалиста-консультанта, который быстро и подробно, а, главное, правильно консультирует заявителей, эффект ощутим и в скорости приема документов (к ним уже нет замечаний, пошлина оплачена, все копии подготовлены, все заявители в наличии, с паспортами и даже очки не забыли!), и при последующем рассмотрении принятых документов процент приостановлений уменьшается.

Внимание к фигуре консультанта в настоящее время можно объяснить двумя факторами. Росреестром перед территориальными Управлениями ставится задача не

допускать деятельности организаций и частных лиц, паразитирующих на процедуре подготовки документов к регистрации. Если государственный орган не обеспечивает должный уровень консультирования, то эта ниша будет занята возмездными услугами сомнительного качества, а позиция государственных чиновников, устранившихся от консультирования и только указывающих на выявленные в документах недостатки, вызывает мысли о коррупционной составляющей такой системы. Чем более доступной и качественной будет функция консультирования, тем меньше будет территория деятельности частных платных консультантов.

В какой-то степени решают проблему многофункциональные центры, создающиеся во многих районах, но только если они создаются в форме специализированных юридических лиц, в штате которых есть консультанты. В этом случае нам остается только обучить консультанта многофункционального центра премудростям наших вопросов и включать в такое консультирование только в особо сложных ситуациях.

Есть еще одна причина особого внимания к функции консультирования на современном этапе. Эксперимент по передаче кадастровым палатам функций по приему-выдаче документов по вопросам реги-

страции прав на недвижимость был признан успешным. В настоящее время эта функция осуществляется одновременно и Управлением Росреестра по Республике Татарстан, и Федеральным Бюджетным Учреждением «Кадастровая палата» по Республике Татарстан. Этап приема документов сужается до фиксации «кто обратился и какие документы предоставил». Четкое выделение функций консультирования в каждом территориальном отделе позволит обеспечить интересы заявителя при обращении за регистрацией, не создавая очередей и не обрекая на доработку документов в процедуре приостановления.

Руководителям отделов, организующим процессы приема и рассмотрения документов, можно дать следующий совет. Посмотрите на своих сотрудников и представьте, что вам предстоит получить у них консультацию. Если выбрали специалиста и представили комфортную для себя ситуацию с консультированием — вот и реализуйте эту фантазию в действительность, организуйте максимально комфортное консультирование для заявителей. И не надо искать доводов о невозможности изменений в сложившемся процессе. Займитесь поиском резервов в организации процесса. Положительный эффект не заставит себя ждать. ●

**ЕСЛИ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ОРГАН НЕ ОБЕСПЕЧИВАЕТ ДОЛЖНЫЙ УРОВЕНЬ КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ, ТО ЭТА НИША БУДЕТ ЗАНЯТА ВОЗМЕЗДНЫМИ УСЛУГАМИ СОМНИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА**

# ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ОБРАЩЕНИЙ ГРАЖДАН

**ЕЖЕГОДНО В УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ПОСТУПАЕТ БОЛЕЕ ТРЕХ ТЫСЯЧ ОБРАЩЕНИЙ. НА ЧТО НУЖНО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ОБРАЩЕНИИ В УПРАВЛЕНИЕ МЫ ПОПРОСИЛИ РАССКАЗАТЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА ОБЩЕГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ СОФРОНОВУ ОЛЬГУ**



В Управление Росреестра по Республике Татарстан по возникшим вопросам, касающимся деятельности организации, имеет право обратиться любой гражданин. Письмо можно отправить через почтовое отделение, по электронной почте, через Интернет-приемную, а можно принести нарочно.

**Письменное обращение должно обязательно содержать:**

- фамилию, имя, отчество;
- почтовый адрес или электронный адрес (если ответ на письмо хотите получить нарочно, то об этом необходимо указать в письме);
- личную подпись и дату.

После регистрации обращение попадает на рассмотрение руководству, где определяется исполнитель и срок ответа на письмо. По Федеральному закону от 02.05.2006 №59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» срок ответа на письмо не должен превышать 30-ти дней с момента регистрации. В исключительных случаях срок ответа может быть продлен, но не более чем на 30 дней, с одновременным информированием граж-

данина и указанием причины продления.

Нужно помнить, что гражданин должен правильно адресовать свои обращения органам и должностным лицам с учетом их компетенции. Конечно, неправильное обращение все равно в итоге будет переслано «правильному» адресату, но ждать ответ придется дольше. На переадресование обращения Законом отводится 7 дней со дня регистрации. Одновременно гражданин уведомляется о переадресовании его обращения. Срок рассмотрения документа будет исчисляться со дня его получения в органе, уполномоченном на подготовку ответа.

Очень часто граждане обращаются с вопросом уско-

рения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по различным семейным, личным обстоятельствам. Приказом Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 18.12.2009 №55-р «О проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иных действий в сокращенные сроки» утвержден Порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в сокращенные сроки. При обращении необходимо иметь документ, удостоверяющий личность, ксерокопии расписок в получении документов на регистрацию, а

также документы, подтверждающие обоснованность просьбы о сокращении срока регистрации.

В Управлении Росреестра по Республике Татарстан руководитель, заместитель руководителя, начальники отделов ведут личный прием граждан. С графиком личного приема граждан можно ознакомиться на информационных стендах Управления или на сайте. Сведения о гражданине заносятся в журнал личного приема граждан. В этом же журнале указывается вопрос, по которому записался гражданин на прием и результаты рассмотрения обращения. Для подтверждения приема гражданин ставит свою подпись. Во время личного приема может быть принято письменное обращение гражданина, которое рассматривается в обычном порядке.

Если гражданин неоднократно обращался письменно или в ходе личного приема с одним и тем же обращением, на которое ему многократно давались ответы, то на очередное послание, не содержащее новых доводов, Управление имеет право отказать в ответе. ●



**ПРИЕМ ПИСЬМЕННЫХ ОБРАЩЕНИЙ ГРАЖДАН НА РЕГИСТРАЦИЮ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ВО ВТОРОМ ПОДЪЕЗДЕ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ПО АДРЕСУ: Г. КАЗАНЬ, УЛ. АВАНГАРДНАЯ, Д. 74, В КАБ. № 2.22 ЕЖЕДНЕВНО С 08:00 ДО 17:00, В ПЯТНИЦУ С 8:00 ДО 15:45 С ПЕРЕРЫВОМ НА ОБЕД С 12:00 ДО 12:45, КРОМЕ ВЫХОДНЫХ. ПОЛУЧИТЬ ИНФОРМАЦИЮ О ХОДЕ РАССМОТРЕНИЯ ОБРАЩЕНИЯ ГРАЖДАНИН МОЖЕТ ПО ТЕЛЕФОНУ 533-24-59 ЕЖЕДНЕВНО С 8:00 ДО 17:00, В ПЯТНИЦУ С 8:00 ДО 15:45 С ПЕРЕРЫВОМ НА ОБЕД С 12:00 ДО 12:45, КРОМЕ ВЫХОДНЫХ.**

# ВЫ СПРАШИВАЛИ — МЫ ОТВЕЧАЕМ!

**ОДНИМ ИЗ ПРИОРИТЕТНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ЯВЛЯЕТСЯ РАБОТА С САМОРЕГУЛИРУЕМЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ И ОЦЕНЩИКОВ, А ТАКЖЕ НЕПОСРЕДСТВЕННО С САМИМИ АРБИТРАЖНЫМИ УПРАВЛЯЮЩИМИ.**



На наиболее часто встречающиеся вопросы в практике участников дел о банкротстве мы попросили ответить начальника отдела по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций Управления Гулию Елесину.

**Необходимо ли открытие специального счета должника для удовлетворения требования кредитора по обязательствам, обеспеченным залогом?**

Конкурсный управляющий обязан открыть в кредитной организации специальный банковский счет для удовлетворения требований кредиторов за счет денежных средств, вырученных от реализации предмета залога. На специальный банковский счет должника зачисляются все денежные средства, полученные от реализации залогового имущества.

Денежные средства со специального банковского счета должника списываются по распоряжению конкурсного управляющего для удовлетворения требований кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника; для погашения требований кредиторов первой и второй очереди; для погашения судебных расходов по выплате вознаграждения и оплате услуг привлеченных специалистов. Порядок распределения денежных средств со специального счета установлен ст. 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-

ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

**Как можно стать арбитражным управляющим?**

Арбитражным управляющим может стать гражданин Российской Федерации, являющийся членом одной из саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Однако для вступления в члены саморегулируемой организации также необходимо наличие высшего профессионального образования, наличие стажа руководящей работы или стажировки в качестве помощника арбитражного управляющего, отсутствие судимости и наказаний в виде дисквалификации, также необходимо сдать теоретический экзамен по единой программе подготовки арбитражных управляющих. Саморегулируемые организации арбитражных управляющих устанавливают дополнительные требования к компетентности, добросовестности и независимости арбитражного управляющего.

Пройти обучение и сдать экзамен по единой программе подготовки арбитражных управляющих можно в высших учебных заведениях, заключивших соглашение с Росреестром. На территории Республики Татарстан это Казанский юридический институт (филиал) ГОУ ВПО «Российская правовая академия Министерства юстиции Российской Федерации» и ФГОУ «Татарский институт переподготовки кадров агробизнеса».

**Какой государственный орган ведет реестр саморегулируемых организаций медиаторов?**

Реестр саморегулируемых организаций медиаторов ведет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (ул. Ворон-

цово поле, д. 4А, г. Москва, 109028).

**Кто рассматривает жалобы на действия арбитражных управляющих?**

Обязанности по рассмотрению жалоб на действия арбитражных управляющих возложены на саморегулируемую организацию, членом которой является арбитражный управляющий. Саморегулируемые организации арбитражных управляющих контролируют профессиональную деятельность своих членов, применяют меры дисциплинарного воздействия. Адреса саморегулируемых организаций арбитражных управляющих размещены на сайте Росреестра. Кроме того, в рамках дела о банкротстве жалобы на действия арбитражных управляющих рассматривает арбитражных суд, в производстве которого находится дело о банкротстве.

**Если предприятие — банкрот, кому направлять исполнительный лист?**

Кредиторы могут предъявлять свои требования на любой стадии рассмотрения дела о банкротстве. Требования кредиторов направляются в арбитражный суд и арбитражному управляющему с приложением судебного акта или иных, подтверждающих обоснованность этих требований, документов.

Реестр требований кредиторов закрывается по истечении двух месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Требования, основанные на судебных актах, которые не

были удовлетворены до признания должника банкротом, удовлетворяются в ходе конкурсного производства.

**Можно ли обжаловать решение собрания кредиторов?**

Если решение собрания кредиторов нарушает права и законные интересы лиц, участвующих в деле о банкротстве, участников арбитражного процесса по делу о банкротстве, третьих лиц, такое решение может быть признано недействительным арбитражным судом, рассматривающим дело о банкротстве по заявлению заинтересованных лиц.

Заявление о признании незаконным решения собрания кредиторов может быть подано лицом, уведомленным о проведении собрания кредиторов, в течение 20 дней с даты принятия такого решения.

Лицо, не извещенное надлежащим образом о дате и месте проведения собрания кредиторов, может обратиться с заявлением о признании решения собрания недействительным в течение 20 дней с даты, когда узнало о решении, принятом собранием кредиторов, но не позднее шести месяцев с даты решения.

По результатам рассмотрения заявлений арбитражный суд принимает решение о признании решения собрания недействительным или об отказе в признании собрания кредиторов недействительным. Определение арбитражного суда вступает в силу немедленно и может быть обжаловано не позднее чем через 14 дней со дня принятия определения. ●

**КРЕДИТОРЫ МОГУТ ПРЕДЪЯВЛЯТЬ СВОИ ТРЕБОВАНИЯ НА ЛЮБОЙ СТАДИИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛА О БАНКРОТСТВЕ**



# КАК ИСПРАВИТЬ ТЕХНИЧЕСКУЮ ОШИБКУ В ГКН!

НА ВОПРОСЫ ЧИТАТЕЛЕЙ ОТВЕЧАЕТ НАЧАЛЬНИК ЮРИДИЧЕСКОГО ОТДЕЛА ФБУ «КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН НАТАЛЬЯ ЖАЛДАК



■ В кадастровом паспорте на принадлежащий правообладателю земельный участок была обнаружена ошибка, состоящая в неверном указании адреса земельного участка. Разъясните порядок исправления технических ошибок в государственном кадастре недвижимости.

Согласно части 4 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее — Закон) кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую уникальные характеристики объекта недвижимости, а также в зависимости от вида объекта недвижимости иные предусмотренные настоящим Федеральным законом сведения об объекте недвижимости.

Под технической ошибкой в государственном кадастре недвижимости понимается описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка, допущенная органом кадастрового учета при ведении государственного кадастра недвижимости и приведшая к несоответствию сведений, внесенных в государственный

кадастр недвижимости, сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в ГКН (далее — техническая ошибка в сведениях). Об этом говорится в пункте 1 части 1 статьи 28 Закона.

Частью 2 статьи 28 Закона определено, что техническая ошибка в сведениях подлежит исправлению на основании решения органа кадастрового учета в случае обнаружения данным органом такой ошибки или поступления в орган кадастрового учета от любого лица заявления о такой ошибке в форме, установленной органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки. Техническая ошибка в сведениях подлежит исправлению в срок не более чем пять рабочих дней со дня ее обнаружения органом кадастрового учета, поступления в орган кадастрового учета такого заявления или указанного решения суда. Орган кадастрового учета в случае поступления такого заявления обязан проверить содержащуюся в нем информацию и устранить соответствующую техническую ошибку или не позднее рабочего дня, следующего за днем истечения установленного настоящей частью срока, принять решение об отклонении такого заявления с обоснованием причин отклонения, направив данное решение посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении обратившемуся с таким заявлением лицу по указанному в заявлении почтовому адресу. Данное реше-

ние может быть обжаловано в судебном порядке.

Таким образом, техническая ошибка в указании адреса, допущенная при составлении кадастрового паспорта объекта недвижимости, подлежит исправлению органом кадастрового учета на основании решения данного органа или со дня поступления одного из следующих документов:

- заявления об исправлении технической ошибки;
- вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки.

■ Может ли орган кадастрового учета отклонить заявление заинтересованного лица об исправлении технической ошибки?

Орган кадастрового учета в случае поступления такого заявления обязан проверить содержащуюся в нем информацию и устранить соответствующую техническую ошибку или не позднее рабочего дня, следующего за днем истечения установленного настоящей частью срока, принять решение об отклонении такого заявления с обоснованием причин отклонения, направив данное решение посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении обратившемуся с таким заявлением лицу по указанному в заявлении почтовому адресу. Данное решение может быть обжаловано в судебном порядке.

■ Какие сведения должны содержаться в решении органа кадастрового учета об исправлении технической ошибки?

Решение органа кадастрового учета об исправлении техни-

ческой ошибки должно содержать: дату выявления ошибки; описание ошибки с обоснованием квалификации сведений как ошибочных; указание, в чем состоит исправление ошибки.

Орган кадастрового учета направляет указанное решение заинтересованным лицам не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия данного решения по его почтовому адресу в соответствии с кадастровыми сведениями (при их наличии).

■ В случае если органом кадастрового учета техническая ошибка в сведениях об адресе не будет выявлена, каким образом правообладателю земельного участка внести соответствующие изменения в сведения об адресе земельного участка?

В соответствии с пунктом 68 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 г. № 42, сведения об адресе земельного участка вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на присвоение адресов земельным участкам.

Изменение кадастровых сведений об адресе или местоположении земельного участка осуществляется в процессе кадастрового учета изменений таких сведений на основании акта об адресе либо описании местоположения земельного участка, поступившего в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия (ч.8 ст.15, Закона). Све-

дения об адресе или местоположении земельного участка вносятся в строгом соответствии с представленным документом.

Таким образом, для проведения государственного кадастрового учета изменений земельного участка (в связи с изменением адреса) необходим документ, подтверждающий присвоение этого адреса.

**■ Правообладатель соседнего земельного участка хочет уточнить границы своего земельного участка, увеличив его площадь за счет уменьшения площади смежного земельного участка. Может ли орган кадастрового учета отказать в учете изменений сведений о местоположении и площади соседнего земельного участка на основании моего заявления?**

В соответствии с действующим законодательством государственный кадастровый учет земельных участков, в том числе учет изменений может быть приостановлен или в осуществлении государственного кадастрового учета может быть отказано только по основаниям, указанным в статьях 26 и 27 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее — Закон).

Отказ в осуществлении государственного кадастрового учета на основании обращения каких-либо лиц Законом не предусмотрено.

При этом разъясняем, что неотъемлемой частью Межевого плана земельного участка, подготовленного по результатам работ в связи с уточнением местоположения границ земельного участка в соответствии с требованиями приказа Министерства экономического развития Российской Федерации» от 24.11.2008 № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» является акт согласования местоположе-

ния границ, в котором должны содержаться личные подписи всех заинтересованных лиц или их представителей (в случае согласования границ) или записи о возражениях относительно данного согласования с обоснованием отказа в нем (в случае если местоположение границ не согласовано), за исключением случая, если надлежащим образом извещенное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью акта согласования местоположения границ, либо не представили свои возражения в письменной форме. Акт согласования границ составляется по результатам согласования границ, которое может проводиться посредством

ментов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, соответствующих требованиям Закона, органом кадастрового учета будет осуществлен учет изменений сведений в государственном кадастре недвижимости о площади и местоположении границ земельного участка.

Таким образом, если Вы не согласны с местоположением границ смежного с Вашим земельным участком, Вы вправе представить кадастровому инженеру, составляющему Межевой план, письменные возражения.

**■ Какие лица в соответствии с законодательством принимают участие в согласовании местоположения границ?**

**ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ИЗМЕНЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (В СВЯЗИ С ИЗМЕНЕНИЕМ АДРЕСА) НЕОБХОДИМ ДОКУМЕНТ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЙ ПРИСВОЕНИЕ ЭТОГО АДРЕСА.**

проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом.

Отсутствие акта согласования местоположения границ в межевом плане является основанием в принятии решения об отказе в осуществлении кадастрового учета в связи с тем, что документы представленные для государственного кадастрового учета по форме и содержанию не соответствуют требованиям Закона. При наличии в составе межевого плана оформленных в установленном порядке возражений правообладателей смежных земельных участков о согласовании границ земельных участков, в проведении государственного кадастрового учета также отказывается.

В случае поступления в орган кадастрового учета доку-

ки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);

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

**■ Каким образом извещение о проведении собрания должно быть вручено указанным лицам?**

Согласно пункту 8 статьи 39 Закона извещение о проведении собрания заинтересованных лиц вручается данным лицам или их представителям под расписку, направляется по их почтовым адресам посредством почтового отправления с уведомлением о вручении и по адресам электронной почты в соответствии с кадастровыми сведениями, либо публикуется в установленном порядке. Опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается в случае, если в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленные заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения и в случае, когда смежный земельный участок расположен в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования, либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. ●

**Просим разъяснить порядок расчета кадастровой стоимости земельного участка с более чем одним видом разрешенного использования.**

В соответствии с п. 2.1.16. Методических указаний, утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 12.08.2006г. № 222, по определению кадастровой стоимости в случае выявления ранее учтенного земельного участка с более чем одним видом разрешенного использования его кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель того вида разрешенного использования земельного участка, для которого указанное значение наибольшее. Исключение составляет случай образования в составе земель населенных пунктов земельного участка, одним из видов разрешенного использования которого является жилая застройка. Для указанного случая кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель, занятых многоэтажной или индивидуальной жилой застройкой, на площадь земельного участка.

**Можно ли в качестве правоустанавливающего документа к заявлению о постановке на технический учёт квартиры приложить дубликат договора на передачу жилого помещения в собственность граждан, выданный РГУП БТИ МСАЖКХ РТ, если оригинал был утерян?**

Можно, т.к. согласно Распоряжения Кабинета Министров РТ от 27.12.2007 года №2224 –р «Об урегулировании выдачи гражданам дубликатов договоров на передачу жилых помещений в собственность граждан» РГУП БТИ МСАЖКХ РТ уполномочено выдавать гражданам дубликаты, хранящиеся в его архивах договоров на передачу жилых помещений в собственность граждан, вы-

данных органами местного самоуправления до 1 января 2000 года.

**При проведении кадастровых работ в отношении единого землепользования с декларированной площадью с категорией земель — земли населённых пунктов было выявлено, часть обособленных земельных участков расположены в населённом пункте и имеют графику; часть обособленных земельных участков расположена не в населённом пункте и так же имеют графику; и, наконец, часть обособленных участков расположена в населённом пункте, однако графическая часть отсутствует. Каким образом проводить кадастровые работы в данном случае?**

В данном случае, прежде всего, необходимо провести раздел единого землепользования с сохранением исходного земельного участка (т.е. выделить земельный участок, который расположен за чертой населённого пункта). После осуществления государственной регистрации права на выделенный земельный участок, можно проводить кадастровые работы по уточнению границ единого землепользования.

**Возможно ли проведение государственного кадастрового учёта в связи с образованием части земельного участка, площадь которого декларированная?**

В случае, если часть земельного участка формируется в границах земельного участка с декларированной площадью, то такой государственный кадастровый учёт возможен.

**Каким образом оформляется Межевой план на образование части земельного участка для последующего предоставления её в аренду либо в субаренду? Какой документ-основание для проведения ка-**

**дастровых работ необходимо включить в состав Межевого плана в данном случае?**

При оформлении Межевого плана на образование части земельного участка для предоставления её в аренду или в субаренду необходимо оформить раздел «Сведения об образуемых частях земельного участка». В графе «Характеристика части» реквизита «Общие сведения о частях земельного участка» необходимо поставить прочерк. В качестве документа — основания в данном случае в состав Межевого плана включается правоустанавливающий документ на земельный участок.

**Можно ли поставить на государственный технический учёт индивидуальный жилой дом, построенный в июне 2011 года, без проведения технической инвентаризации?**

Согласно Постановления Правительства РФ от 04.12.2000 № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства» первичный государственный технический учёт индивидуальных жилых домов, построенных после 1 марта 2008 года, на которые имеется проектная документация, осуществляется по выбору заявителя:

- по результатам первичной технической инвентаризации;
- без проведения первичной технической инвентаризации.

При обращении с заявлением о постановке на технический учёт индивидуального жилого дома, построенного после 1 марта 2008 года, на который имеется проектная документация, без проведения первичной технической инвентаризации к заявлению прикладывается поэтажный план объекта капитального строительства с указанием размеров и экспликация помещений, ситуационный план размещения объекта капитального строительства в границах земельного участка и описание конструктивных

решений объекта капитального строительства, включающее материал наружных стен, оформляемые в соответствии с требованиями к подготовке текстовой и графической частей соответствующего раздела проектной документации на такой объект капитального строительства.

**Недалеко от интересующего меня кадастрового квартала располагается санитарно-защитная зона. Заказав кадастровый план территории смогу ли я узнать распространяется ли санитарно-защитная зона на интересующий меня кадастровый квартал?**

В соответствии с п. 5 ст. 14 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» № 221-ФЗ от 24 июля 2007 года (далее — Закон), кадастровый план территории представляет собой тематический план кадастрового квартала или иной указанной в соответствующем запросе территории в пределах кадастрового квартала, который составлен на картографической основе и на котором в графической форме и текстовой форме воспроизведены запрашиваемые сведения.

Запрашиваемые сведения, то есть отнесение земель к санитарно-защитной зоне, будут указаны в кадастровом плане территории при наличии такой информации в государственном кадастре недвижимости.

**Каким образом можно узнать кадастровую стоимость объекта капитального строительства?**

До настоящего времени предоставление сведений о кадастровой стоимости объектов капитального строительства действующим законодательством не предусмотрено. Инвентаризационная стоимость объектов капитального строительства на сегодняшний день рассчитывается органами технической инвентаризации. ●



# КАК ВЕРНУТЬ ИЗЛИШНЕ ИЛИ НЕПРАВИЛЬНО УПЛАЧЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ ПОШЛИНУ?

САДЕРЕТДИНОВА ЛИЛИЯ / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА АДМИНИСТРИРОВАНИЯ ДОХОДОВ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



**В связи с многочисленными запросами юридических и физических лиц о порядке возврата излишне уплаченных за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним сумм государственной пошлины, отдел администрирования доходов Управления Росреестра по Республике Татарстан (далее — Управление) считает необходимым разъяснить следующее.**

Возврат государственной пошлины можно осуществить только путем перечисления на лицевой счет плательщика.

Заявители очень возмущаются, когда мы начинаем перечислять перечень документов, необходимых для подачи заявления на возврат излишне уплаченной суммы государственной пошлины. Особенно вызывает недоумение требование номера лицевого или карточного счета с указанием банковских реквизитов кредитной организации (филиала), в которой открыт счет физического лица.

На наш взгляд это требование является весьма логичным и правильным. Ведь Управление является бюджетной организацией и не работает с наличными денежными средствами.

Ежедневно в отдел администрирования доходов Управления поступает множество заявлений от граждан и юридических лиц с просьбой вернуть излишне уплаченную сумму государственной пошлины, на что есть ряд причин: как объективных, так и субъективных. Среди объективных причин можно выделить уплату государственной пошлины в большем размере, чем это предусмотрено налоговым законодательством, а также отказ лиц, уплативших государственную пошлину, от совершения юридически значимого действия до обращения в Управление. Среди субъективных причин обращений за возвратом государственной пошлины можно выделить уплату денежных средств не по назначению (за государствен-

ную регистрацию прав на недвижимое имущество, когда нужно было уплатить за предоставление информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделок с ним).

Итак, плательщики (физические лица) государственной пошлины представляют в Управление Росреестра по Республике Татарстан заявление в письменном виде на специальном бланке, с указанием причин возврата. С формой заявления можно ознакомиться на нашем сайте, либо заполнить заявление непосредственно при подаче заявления на возврат государственной пошлины со специалистом отдела администрирования доходов.

Плательщики — юридические лица представляют заявление в письменном виде на

фирменном бланке юридического лица с указанием причин возврата, а также платежный документ, на основании которого уплачена государственная пошлина.

#### **Заявление физического лица должно содержать:**

- фамилию, имя, отчество (при его наличии), данные документа, удостоверяющего личность (серия, номер, кем и когда выдан), адрес места жительства физического лица;
- номер лицевого счета физического лица;
- наименование кредитной организации (филиала), в котором открыт лицевой счет;
- банковские реквизиты кредитной организации (БИК, ИНН, КПП, корреспондентский счет), в котором открыт лицевой счет физического лица;
- сумму возврата прописью и цифрами (в рублях, копейках).

#### **Заявление юридического лица должно содержать:**

- полное фирменное, сокращенное фирменное наименование юридического лица, юридический адрес;
- наименование кредитной организации (филиала), в котором открыт счет юридическому лицу;
- номер корреспондентского счета кредитной организации (филиала), в котором открыт счет юридическому лицу;
- номер банковского счета юридического лица;
- БИК кредитной организации (филиала);
- ИНН юридического лица;
- КПП юридического лица;
- сумму возврата прописью и цифрами (в рублях, копейках).

К заявлению о возврате излишне уплаченной суммы государственной пошлины обязательно должны быть приложены подлинные платежные документы в случае, если государственная пошлина подлежит возврату в полном размере. В случае, если



**ЗАЯВЛЕНИЕ О ВОЗВРАТЕ ИЗЛИШНЕ УПЛАЧЕННОЙ СУММЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ МОЖЕТ БЫТЬ ПОДАНО В УПРАВЛЕНИЕ КАК ЛИЧНО ПЛАТЕЛЬЩИКОМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ, ТАК И ПРОСТЫМ ПОЧТОВЫМ ОТПРАВЛЕНИЕМ.**

государственная пошлина подлежит возврату частично — копии указанных платежных документов с отметкой государственного регистратора о частичном ее использовании.

Возврат излишне уплаченной суммы государственной пошлины производится в течение одного месяца со дня подачи указанного заявления в отдел администрирования доходов Управления и в полном объеме переплаты.

Следует отметить, что плательщик государственной пошлины имеет право на зачет излишне уплаченной суммы государственной пошлины в счет суммы государственной пошлины, подлежащей уплате за совершение аналогичного действия. Заявление о возврате (зачете) излишне уплаченной суммы государственной пошлины может быть подано в течение трех лет со дня уплаты указанной суммы (пункты 3, 6 статьи 333.40 НК РФ).

Заявление о возврате излишне уплаченной суммы государственной пошлины может быть подано в Управление как лично плательщиком государственной пошлины, так и простым почтовым отправлением. Подать заявление о возврате государственной пошлины возможно и через любого представителя плательщика (мама, папа, брат, сестра и т.п.). Главное предоставление достоверных сведений о плательщике данной государственной пошлины (паспортных данных, лицевого счета плательщика и оригинала (копии) платежного документа). Перечисление излишне уплаченной суммы государственной пошлины на лицевой счет представителя возможно только при наличии нотариально заверенной доверенности с указанием права на получение излишне уплаченных денежных средств.

Освобождаются от уплаты государственной пошлины за

государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и договоров об отчуждении недвижимого имущества физические лица (все, а не только граждане РФ), признаваемые малоимущими в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, (далее — ЖК РФ). Основанием для предоставления данной льготы является документ, выданный в соответствии с ст.49 ЖК РФ и законами субъектов РФ.

Не маловажным считаю отметить, что в случае отказа в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственная пошлина возврату не подлежит. При прекращении государственной регистрации права на недвижимое имущество, сделки с ним на основании соответствующих заявлений сторон договора возвращается только половина уплаченной государственной пошлины. ●

# КАК ПОЛУЧИТЬ КОПИЮ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОГО ДЕЛА?

В РЕДАКЦИЮ «ВЕСТНИКА» ПОСТУПИЛ СЛЕДУЮЩИЙ ВОПРОС: «МОЙ СОСЕД ЗАНИМАЕТСЯ МЕЖЕВАНИЕМ СВОЕГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, В СВЯЗИ С ЭТИМ У МЕНЯ ВОЗНИКЛИ ВОПРОСЫ. МОЯ МАМА В 2003 ГОДУ УЖЕ НАЧИНАЛА ЗАНИМАТЬСЯ СБОРОМ ДОКУМЕНТОВ, НО ОНИ НЕ СОХРАНИЛИСЬ. Я БЫ ХОТЕЛ ПОЛУЧИТЬ РАЗЪЯСНЕНИЯ: КАК УЗНАТЬ, У КОГО ХРАНЯТСЯ ЭТИ ДОКУМЕНТЫ И КАК ИХ МОЖНО ПОЛУЧИТЬ?».



Ответить на него мы попросили и.о. начальника отдела ведения государственного архива Управления Росреестра по Республике Татарстан **Исмагилову Гульназ**

Управление Росреестра по Республике Татарстан (далее — Управление) оказывает государственную услугу по предоставлению в пользование заинтересованным лицам документов государственного фонда данных, к которым относятся землеустроительные дела.

В соответствии с Федеральным законом №78-ФЗ «О землеустройстве» результаты по проведению землеустроительных работ оформляются в землеустроительные дела, которые подлежат передаче в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

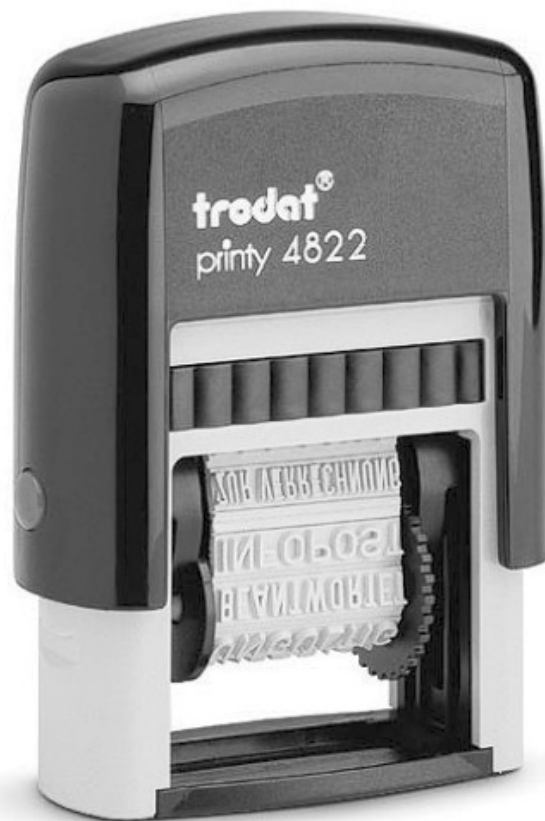
Землеустроительное дело формировалось на каждый земельный участок, по которому были проведены землеустроительные работы по межеванию, и включает в себя землеустроительную документацию в отношении каждого объекта землеустройства и другие касающиеся такого объекта ма-

териалы. В соответствии с Федеральным законом № 66-ФЗ, земельные участки объектами землеустройства не являются, и на них не формируется землеустроительное дело.

Для получения копии землеустроительного дела правообладателю земельного участка необходимо обратиться с заявлением и документом, удостоверяющим личность заявителя либо его представителя, при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности в отдел ведения государственного архива Управления по адресу: г. Казань, ул. Авангардная, д.74, подъезд №7, кабинка №13, где специалисты отдела ведут ежедневный прием заявлений от физических и юридических лиц. Срок исполнения заявлений — 3 дня.

Обращаем Ваше внимание, что правообладателю земельного участка будет предоставлено землеустроительное дело в полном объеме, а вот на соседние участки только техническая часть документа, содержащая графическое изображение участка и сведения о координатах поворотных точек границ земельного участка. Этой информации достаточно для разрешения спорных вопросов, возникающих при определении границ. Предоставить полную копию землеустроительного дела невозможно, поскольку оно содержит персональные данные заказчика работ, распространение которых ограничивается Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О защите персональных данных». К персональным данным относится любая информация,

**ПРАВООБЛАДАТЕЛЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА БУДЕТ ПРЕДОСТАВЛЕНО ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ ДЕЛО В ПОЛНОМ ОБЪЕМЕ, А ВОТ НА СОСЕДНИЕ УЧАСТКИ ТОЛЬКО ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ДОКУМЕНТА**



**КОПИЯ  
ВЕРНА**

относящаяся к определенному или определяемому на основании такой информации физическому лицу, в том числе фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы, иная информация. ●

# ПРИЕМ ДОКУМЕНТОВ — ПЕРВЫЙ ЭТАП ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

РАНИС КАМАРТИНОВ / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПРИЕМА-ВЫДАЧИ ДОКУМЕНТОВ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



**ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ЗНАЧИТЕЛЬНО УВЕЛИЧИЛСЯ ОБОРОТ НЕДВИЖИМОСТИ. КВАРТИРЫ, ДОМА И ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ АКТИВНО МЕНЯЮТ СВОИХ СОБСТВЕННИКОВ В ПРОЦЕССЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ, МЕНЬИ ИЛИ ДАРЕНИЯ. НЕДВИЖИМОСТЬ — ЭТО И КОМФОРТНАЯ КВАРТИРА ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ, И НАДЕЖНАЯ КАПИТАЛИЗАЦИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, И ОБЕСПЕЧЕННОЕ БУДУЩЕЕ НАШИХ ДЕТЕЙ. ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ СТАЛО ДОСТУПНО ШИРОКИМ СЛОЯМ НАСЕЛЕНИЯ: БАНКИ ПРЕДЛАГАЮТ ОГРОМНЫЙ ВЫБОР КРЕДИТОВ ПОД ЗАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ, КОТОРЫЕ НАЗЫВАЮТСЯ ЗАГАДОЧНЫМ СЛОВОМ «ИПОТЕКА».**

Каждый, кто участвовал в сделках с недвижимостью, а это, к слову сказать, с начала 2011 года составило уже 405 786 человек, согласится, что это очень ответственное мероприятие.

Обычно потенциальные продавцы и покупатели уделяют очень много внимания и времени поискам подходящего объекта и предварительным обсуждениям условий сделки. Часто в этом процессе появляется посредник — риэлтор. После долгих переговоров участники процесса в конце концов при-

ходят к согласию и очень довольные собой отправляются в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Этот этап рассматривается как неизбежная формальность: ведь все уже решено и обговорено. Сумма согласована, договор напечатан, риэлтор гарантирует чистоту сделки и обещает, что примут без очереди и зарегистрируют без лишних проволочек. Все сомнения остались позади. Знакомая ситуация? Скорее всего, да. Рассмотрим

ее с точки зрения специалиста. Сразу оговоримся, что мы не берем во внимание заведомо мошеннические схемы. Речь идет об обычных законопослушных гражданах.

Итак, в сделке участвуют продавец, покупатель и посредник. Все участники выполняют свою юридическую роль с целью осуществить свои интересы. Эти интересы изначально не совпадают, а, напротив, противопоставлены друг другу. Продавец хочет получить деньги, а не обеспечить покупателя жильем. Покупатель — быстрее переехать в новую квартиру, при этом финансовые проблемы продавца его не волнуют. Посредник зарабатывает себе на жизнь, оказывая услуги гражданам, при этом их дальнейшее благополучие беспокоит его постольку поскольку. Совершенно очевидно, что по достижении своей цели участники сделки крайне неохотно выполняют последующие действия по реализации предварительных договоренностей. Поэтому не удивляйтесь, если продавец, получив большую часть суммы в качестве задатка, по тем или иным причинам не сможет найти времени для посещения регистрирующего органа. Или неожиданно выяснится, что у него имеется законная супруга, которая не желает давать свое согласие на отчуждение жилого помещения, являющегося совместной собственностью. Несовершеннолетние дети также могут помешать вашим планам. Посредник в этой ситуации, несмотря на то, что гарантировал решение всех проблем, ничем не сможет вам помочь. Зачастую он даже не станет с вами

разговаривать, сославшись на очень плотный график работы и большое количество других клиентов. Продавец также многим рискует, если, поддавшись уговорам, подписал договор, в котором указано, что расчет произведен полностью, а на деле покупатель просит подождать с расчетом до получения свидетельства. Заставить покупателя произвести расчет в установленные сроки будет весьма затруднительно. В лучшем случае придется одолеваять его бесконечными звонками, а в более тяжелом — обращаться за судебной защитой своих прав.

Осуществить полный расчет после подачи заявления — самый популярный до сего времени способ исполнения обязательств по договору купли-продажи. Вроде бы все правильно. Но необходимо иметь в виду, что государственная регистрация может быть приостановлена как по решению государственного регистратора, так и по инициативе одной из сторон сделки. Если причины приостановления не будут своевременно устранены, в осуществлении государственной регистрации будет отказано. В этом случае покупателю достаточно проблематично будет вернуть свои деньги: они могут быть просто потрачены несостоявшимся продавцом на свои нужды. Даже при наличии письменной расписки и договора на восстановление своих имущественных прав может потребоваться достаточно долгое время. Не лучше участь продавца, поскольку в случае, если регистрация приостановлена, продать квартиру другому покупателю невозможно до при-

нения окончательного решения по первоначальной сделке.

Возникает законный вопрос: а куда же смотрит государство, где же гарантии и для чего вообще нужна государственная регистрация?

Чтобы ответить на этот вопрос, предлагаем разобраться, в чем же заключается смысл обращения в регистрирующий орган. Подачу заявления и документов на государственную регистрацию одни рассматривают как простую формальность, а другие, напротив, считают, что на их глазах совершается государственная регистрация. На самом деле не правы ни те, ни другие.

Прием документов — это только первый этап государственной регистрации. Как и начало любого процесса, он очень ответственен. Всем известно, что при строительстве дома важен прочный фундамент, изготовленный с соблюдением технологии, так и при подаче заявления на государственную регистрацию для достижения цели важно соблюдение всех формальных правил. Ни для кого не секрет, что дом, возведенный на некачественном фундаменте, долго не простоят, и, в конце концов, рухнет. Так и при подаче документов — если допущены халатность и пренебрежение к формальным процедурам — сделка может вообще не состояться или в дальнейшем может быть признана оспоримой.

С другой стороны, никому не приходит в голову даже самый прочный и качественный фундамент считать жильем. Почему же тогда только подав документы, заявители считают, что право уже зарегистрировано и можно производить окончательный расчет по сделке?

Остановимся подробнее на процедуре приема документов. Заявление о государственной регистрации прав и иные необходимые для государственной регистрации прав документы подаются при личном обращении заявителя или посредством почтового отправления с объявленной ценностью при их пересылке, описью вло-

## ЕСЛИ ДОПУЩЕНЫ ХАЛАТНОСТЬ И ПРЕНЕБРЕЖЕНИЕ К ФОРМАЛЬНЫМ ПРОЦЕДУРАМ — СДЕЛКА МОЖЕТ ВОООЩЕ НЕ СОСТОЯТЬСЯ ИЛИ В ДАЛЬНЕЙШЕМ МОЖЕТ БЫТЬ ПРИЗНАНА ОСПОРИМОЙ

жения и уведомлением о вручении (далее — почтовое отправление) в орган, уполномоченный осуществляющий государственную регистрацию прав. При этом специалист, ответственный за прием документов:

- устанавливает предмет обращения, личность заявителя, в том числе в случае личного обращения заявителя проверяет документ, удостоверяющий его личность, полномочия, в том числе полномочия представителя правообладателя и (или) участников сделки действовать от их имени, полномочия представителя юридического лица действовать от имени юридического лица;

- в случае личного обращения заявителя, при отсутствии у него заполненного заявления или неправильном его заполнении, по желанию заявителя самостоятельно заполняет в программно-техническом комплексе заявление и передает его на подпись заявителю;

- если представленные вместе с оригиналами копии документов нотариально не заверены (и их нотариальное заверение федеральным законом не требуется), сличив копии документов с их оригиналами, выполняет на таких копиях надпись об их соответствии оригиналам, заверяет своей подписью с указанием фамилии и инициалов;

- оформляет в двух экземплярах расписку в получении документов на государственную регистрацию прав, в которой в том числе указывает: дату и время приема документов, перечень документов с указанием их наименования, реквизитов, количества экземпляров каждого из этих документов и количества листов в каждом экземпляре таких документов (оригиналов и их копии); срок (дату) окончания

государственной регистрации прав, если не будет выявлено оснований для приостановления государственной регистрации прав.

Совершенно ясно, что предусмотренные законом полномочия специалиста приема не обезопасят заявителя от любых проявлений недобросовестного поведения его контрагентов. Правовая экспертиза документов и принятие решения — это следующие этапы государственной регистрации, на осуществление которых понадобится определенное время. Дата окончания этого этапа указывается в расписке в получении документов, выдаваемой заявителю специалистом приема. Следует иметь в виду, что это не просто дата, после которой можно получить документы. Это дата, после которой будет известен окончательный результат рассмотрения документов государственным регистратором и совершены все предусмотренные регистрационные действия.

Государственные гарантии прав начинают действовать только с момента принятия положительного решения об осуществлении государственной регистрации. Этот момент определяется именно с момента осуществления государственной регистрации, а не с даты приема документов.

Не стоит уповать на то, что кто-то кроме вас самих будет защищать ваши права или требовать исполнения обязанностей от вашего контрагента. Все в ваших руках. Если вы соглашаетесь подписать договор, даже не прочитав его, никто не сможет изменить правоотношения, возникающие впоследствии. Если вы соглашаетесь формально указать в договоре сумму меньшую, чем в действительности рассчитываете получить, никто не гаранти-

рует, что она будет вам выплачена.

Можно ли избежать всех этих неприятных ситуаций? Конечно, да. Для этого необходимо всего лишь четко следовать следующим нехитрым правилам:

- Перед тем, как подписать договор внимательно прочитайте его. В нем должны содержаться реальные условия, о которых Вы договорились. Абсолютно все условия, которые Вам предлагают должны быть зафиксированы в договоре;

- Уделите изучению договора достаточно времени. Не верьте, если Вас убеждают, что договор необходимо подписывать в присутствии специалиста регистрирующего органа.

- Не экономьте деньги и время на доработку договора в случае изменений условий сделки. Не верьте, если Вам говорят, что содержание договора стандартное и его нельзя изменить;

- Никогда не соглашайтесь подписывать договор, если в нем содержатся не соответствующие действительности условия. Не верьте, если Вас убеждают, что иначе будет отказано в государственной регистрации;

- Ни в коем случае не подписывайте договор задним числом;

- Все расчеты производите только после осуществления государственной регистрации права;

- Не экономьте на услугах, предлагаемых банковскими учреждениями, например, по безналичному расчету или по предоставлению банковской ячейки.

При строгом следовании этим советам, Вы сможете избежать многих неприятностей, и Ваши права будут гарантированы государством. ●





## ПОКУПАЮ САД

ГУЛЬСУЛУ ГИЛМУЛЛИНА / НАЧАЛЬНИК ВЕРХНЕУСЛОНСКОГО ОТДЕЛА УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

**«КАКИЕ НУЖНЫ ДОКУМЕНТЫ, ЧТОБЫ КУПИТЬ САД?» — ТАК ЗВУЧИТ БОЛЬШИНСТВО ВОПРОСОВ, ПОСТУПАЮЩИХ В ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ ОТДЕЛ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РТ. ЭТО И ПОНЯТНО, ПОСКОЛЬКУ НАШ РАЙОН ЯВЛЯЕТСЯ ПРИГОРОДОМ Г.КАЗАНИ, ГДЕ РАСПОЛОЖЕНО ОГРОМНОЕ КОЛИЧЕСТВО ДАЧ И САДОВ. ЗА СЕМЬ МЕСЯЦЕВ ТЕКУЩЕГО ГОДА В ВЕРХНЕУСЛОНСКОМ РАЙОНЕ БЫЛО СОВЕРШЕНО 618 СДЕЛОК (ПРОШЕДШИХ РЕГИСТРАЦИЮ), ИЗ НИХ 473 С ОБЪЕКТАМИ, РАСПОЛОЖЕННЫМИ В САДОВЫХ И ДАЧНЫХ ТОВАРИЩЕСТВАХ, ЧТО СОСТАВЛЯЕТ 77 % ОТ ОБЩЕГО ЧИСЛА ДОГОВОРОВ.**

По российскому законодательству сделку купли-продажи можно совершить только в том случае, когда земля и садовый домик оформлены в собственность. Причем неважно, унаследованы ли они или приобретены по договору. Поэтому, если Вы уже определились с выбором, необходимо проверить наличие правоустанавливающих документов Продавца на земельный участок и домик (садовый или дачный).

**К правоустанавливающим документам относятся :**

- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

- акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

- свидетельства о праве на наследство;

- вступившие в законную силу судебные акты;

- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодатель-

ством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

- иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав (в соответствии со ст.17 ФЗ-122 от 21.07.1997г.

В случае, если у Вас возникли сомнения в наличии прав у Продавца на имущество, возможно получение сведений из Единого государственного реестра прав в любом территориальном отделе Управления Росреестра по РТ, пунктах приема документов, через терминалы либо в отделах ФБУ «Кадатровая палата» по РТ. Плата составит всего 200 рублей за один объект, и вы будете уверены в добросовестности Продавца.

#### **Следующий шаг — заключение договора купли-продажи**

По договору купли-продажи Продавец обязуется передать в собственность Покупателя недвижимое имущество, а Покупатель обязуется принять его и уплатить определенную денежную сумму (цену). Договор может быть как удостоверен нотариусом, так и заключен в простой письменной форме.

От Вас, как от Покупателя, потребуется оплатить государственную пошлину за регистрацию своего права на земельный участок и садовый домик в размере 1200 рублей и составить договор купли-продажи с Продавцом.

Уточните у Продавца, приобретал ли он имущество в браке. В соответствии с законодательством, для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на



совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

Кроме того, не помешает уточнить у Продавца, имеется ли у него кадастровый паспорт на земельный участок, и уточнены ли границы приобретаемого Вами земельного участка. Формально межевание не является необходимым элементом кадастрового учета. Однако судебная практика в своем большинстве придерживается мнения, что кадастровые паспорта земельных участков, межевание которых не осуществлялось, не являются документами, индивидуализирующими участки для совершения с ними сделок.

Результаты межевания должны согласовываться с со-

седями. Согласование заключается в том, что они должны расписаться на акте согласования границ. В противном случае те соседи, которые не согласны с границами земельного участка, имеют право оспорить в суде процедуру межевания. Если процедура межевания пройдена, и у земельного участка уточнены границы, то Вам не о чем беспокоиться.

#### **Вы можете сдать документы по почте!**

Для этого Вам придется посетить не только почтовое отделение, но и нотариуса, чтобы засвидетельствовать свою подпись в заявлении на государственную регистрацию и удостоверить сделку. К указанным документам нужно будет также приложить копию документа, удостоверяющего личность. Все документы необходимо направить посредством почтового отправления

с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении.

#### **Получить готовые документы и свидетельство о государственной регистрации можно по почте!**

В случае если у Вас нет возможности приехать за готовыми документами, то мы готовы направить их Вам по почте. Однако не забудьте при подаче документов на государственную регистрацию сделать об этом отметку в заявлении с указанием адреса либо сообщите о своем желании специалисту, и он сам внесет необходимые данные в заявление с Ваших слов.

#### **Государственная пошлина**

За регистрацию права собственности Покупателя на садовый домик — 1000 рублей, на земельный участок — 200 рублей. ●

### **ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ НА СДЕЛКУ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ И САДОВЫМ ДОМИКОМ:**

1. Документ, удостоверяющий личность (оригинал)
2. Документ об оплате госпошлины (оригинал и копия)
3. Договор купли-продажи (3 оригинала)
4. Акт приема-передачи (3 оригинала)
5. Нотариально удостоверенное согласие супруга на сделку (оригинал и копия) (если недвижимость в совместной собственности)

# СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ: «ПРАВИЛА НАДЕЖНОСТИ, ИЛИ ПОМОГИ СЕБЕ САМ...»

АБЗАЛОВА ФАРИДА, САВЕЛЬЕВА ОЛЬГА  
СПЕЦИАЛИСТЫ ОТДЕЛА ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

**ЛЮБАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В НАШЕ ВРЕМЯ - ОЧЕНЬ ДОРОГОЙ И ЦЕННЫЙ АКТИВ. ОДНАКО В СУДАХ С «ЗАВИДНЫМ» ПОСТОЯНСТВОМ МНОЖЕСТВО СДЕЛОК ПО КУПЛЕ-ПРОДАЖЕ КВАРТИР ПРИЗНАЮТСЯ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМИ. ПРИЧИНЫ РАЗЛИЧНЫЕ: ОТ ПРЯМОГО МОШЕННИЧЕСТВА ПРОДАВЦА ДО НЕДОВОЛЬСТВА «ОБДЕЛЕННЫХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ» РОДСТВЕННИКОВ, А ТАКЖЕ РАЗЛИЧНЫЕ ОШИБКИ, СОВЕРШАЕМЫЕ ПРИ ОТЧУЖДЕНИИ ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ОПРЕДЕЛЕННАЯ ЖИТЕЙСКАЯ НЕОСВЕДОМЛЕННОСТЬ ПОКУПАТЕЛЯ. НЕВНИМАТЕЛЬНОСТЬ УЧАСТНИКА СДЕЛКИ МОЖЕТ ОБОРНУТЬСЯ ДЛЯ НЕГО ПОТЕРЕЙ ДЕНЕГ, ПРИОБРЕТАЕМОЙ, А ЗАЧАСТУЮ И ОДНОВРЕМЕННО ОТЧУЖДАЕМОЙ ИМ СОБСТВЕННОСТИ, А ТАКЖЕ ВОВЛЕЧЕНИЕМ В ДОЛГИЕ СУДЕБНЫЕ ПРОЦЕССЫ ЗА ПРАВО ВЛАДЕНИЯ СОБСТВЕННОЙ КВАРТИРОЙ.**



## Непридуманная история (события реальные, имена, адреса вымышленные)

Рыбин Евгений, не утруждая себя мыслями о правильном образе жизни, имея несовершеннолетних детей, жил в «ветхом» жилье, проявляя в основном интерес к напиткам определенной крепости. По государственной программе ликвидации «ветхого» жилья жилищные условия его семьи улучшились, и в марте 2004 г. семье Рыбина была предоставлена новая квартира на улице Счастья.

Недолго думая, Рыбин принял решение о продаже только что полученного нового жилья.

Покупатель нашелся быстро: цена была очень привлекательной, значительно ниже рыночной.

Сделку от имени сторон совершали уполномоченные доверенностью представители. Начало к соблюдению условий, предусмотренных законодательством по отчуждению новой квартиры с проживающими в ней несовершеннолетними детьми Рыбина, было положено — получено разрешение уполномоченного органа в виде постановления главы администрации района г. Казани на совершение сделки по отчуждению квартиры при

условии одновременной покупки квартиры по определенному адресу с условием выделения доли несовершеннолетних детей.

Однако действующие от имени продавца Рыбина лица оформили право собственности на приобретаемую взамен продаваемой квартиру только на Рыбина, не представив в регистрирующий орган указанное выше постановление, в котором были определены условия отчуждения. Информацией о наличии проживающих в квартире детей регистрирующий орган не располагал.

Рыбин в результате сделки стал единственным собственником квартиры, которая находилась на улице Несчастливой. Дети проживали с ним, но не были зарегистрированы по данному адресу. Жизненные интересы Рыбина остались прежними, он любил крепкие напитки. Так что вскоре ему понадобилось продать и квартиру по ул. Несчастливой быстро и, как всегда, недорого.

Ситуация повторилась: срочная продажа, по низкой цене и по доверенности.

Очередного охотника до покупки квартиры Рыбина долго ждать не пришлось. Дурова решила купить квартиру Рыбина для себя и своей дочери, наде-

ясь улучшить свои жилищные условия.

Представители сторон сделки подали документы в регистрирующий орган на государственную регистрацию сделки. Однако через некоторое время во время проведения правовой экспертизы государственная регистрация сделки была приостановлена с целью проверки законности сделки, о чем её участники были уведомлены.

Впоследствии на продаваемую квартиру на основании определения суда был наложен арест, в целях обеспечения иска прокуратуры, поданного в интересах несовершеннолетних детей Рыбина, о которых опять нигде не было упомянуто при совершении сделки.

Возникла ситуация, когда покупатель Дурова, оформив необходимые документы и рассчитавшись с представителями продавца Рыбина за приобретаемую квартиру по ул. Несчастливой, полагала, что в результате проведенной государственной регистрации сделки она будет собственником приобретаемой квартиры. В итоге она осталась без своей, проданной ранее квартиры, без денежных средств, которые она получила за неё, и без приобретаемой кварти-

ры. То есть осталась без жилья и без денег.

Более того, обращение Дуровой в суд с различными требованиями (о признании права собственности на квартиру, о возмещении морального вреда с органа опеки и попечительства и с регистрирующего органа и др.) не принесло ожидаемых результатов, не позволило вернуть себе квартиру или деньги. В ходе многочисленных судебных разбирательств выяснилось, что продавец Рыбин после подачи заявления и документов в регистрирующий орган умер.

После всех злоключений Дурова обратилась в регистрирующий орган к государственному регистратору, надеясь получить хоть какую-нибудь помощь.

Государственному регистратору оставалось лишь сожалеть о случившемся и разъяснить пострадавшей в результате данной сделки о насущной необходимости при совершении сделки с недвижимым имуществом проявить осторожность в максимально возможно высокой степени, используя всевозможные способы получения информации о приобретаемом объекте недвижимости, лицах, отчуждающих объект, истории, причинах отчуждения.

Вот такая грустная история. Но все могло закончиться и хэппи-эндом, если бы покупатель был более разумным и осторожным.

**Что должно насторожить покупателя, как самую рискованную сторону сделки по купле-продаже, мене объекта недвижимости (например, квартиры)?**

1. низкая цена объекта недвижимости. «Скидка» в 20% от среднерыночной стоимости — не подарок судьбы или вашей удачливости, а признак того, что с квартирой не все так «чисто», как кажется;

2. срочность совершаемой сделки и предложение внести аванс, залоговый платеж в качестве гарантии совершения сделки. Сокращается время на раздумье и возможность получения максимума информации о квартире;

3. если продавец относится к категории социально неблагополучных людей (злоупотребляет спиртными напитками, наркотиками, одинокий в престарелом возрасте и др.);

4. нежелание продавца или его представителя предоставить какую-либо информацию о себе, своей семье, о квартире;

5. если происходит покупка квартиры, от участия в приватизации которой отказался кто-либо из проживающих в ней членов семьи;

6. совершение сделки по доверенностям;

7. документы, в том числе устанавливающие личность, с очевидностью вызывают сомнения в их подлинности, имеют признаки поддельности (штампы, фотографии), представлены ксерокопии документов.

**Что делает осторожный покупатель до подписания договора купли-продажи объекта недвижимости:**

■ требует у продавца максимум информации и документов об объекте недвижимости;

■ если сделка совершается по доверенности, то убежда-

ется, что продавец жив и действительно намерен продать недвижимость;

■ интересуется о причинах продажи у самого продавца и у его соседей, особенно при продаже вторичного жилья (квартир с историей);

■ не стесняется запросить у продавца документы о психическом здоровье продавца (состоит ли он на учете в психдиспансере или наркодиспансере, чтобы впоследствии родственники продавца не смогли оспорить сделку в суде);

собным или ограниченно дееспособным (данную выписку из ЕГРП в регистрирующем органе должен запросить сам продавец за 5 дней до подачи документов в регистрирующий орган, т.к. данная информация выдается только правообладателю);

■ узнает про социальное и семейное положение продавца с целью избежания в будущем судебных споров с супругом (или супругой) продавца или с прокуратурой, выступающей в интересах несовершеннолетних детей, или

■ интересуется, остается ли кто-нибудь прописанным и проживающим в указанной квартире после совершения сделки, свободна ли квартира от прав третьих лиц;

■ подписывает договор купли-продажи не впопыхах в регистрирующем органе, а до визита в регистрирующий орган, внимательно изучив текст договора;

■ направляется в регистрирующий орган только после реального расчета по сделке. Если расчет по сделке до ее регистрации фактически



**ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ ПРОЯВИТЬ ОСТОРОЖНОСТЬ В МАКСИМАЛЬНО ВОЗМОЖНО ВЫСОКОЙ СТЕПЕНИ, ИСПОЛЬЗУЯ ВСЕВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ПОЛУЧЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ О ПРИОБРЕТАЕМОМ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ, ЛИЦАХ, ОТЧУЖДАЮЩИХ ОБЪЕКТ, ПРИЧИНАХ ОТЧУЖДЕНИЯ**

■ убеждается, что продаваемый объект недвижимости принадлежит продавцу, что нет арестов на данную недвижимость и споров о праве на нее в суде, для чего за три дня до совершения сделки запрашивает в регистрирующем органе выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — ЕГРП), в которой отражается указанная выше информация; запрашивает у продавца выписку из ЕГРП о признании правообладателя недееспособ-

с опекуном, выступающим в интересах недееспособного или ограниченно дееспособного лица (т.к., например, при наличии супруга требуется его согласие на отчуждение недвижимости, заверенное нотариусом; при наличии несовершеннолетних детей до 18 лет требуется согласие органов опеки и попечительства);

■ интересуется у продавца, погашена ли задолженность по квартплате, запросив у него соответствующую справку из домоуправления;

не произведен (или произведен не полностью), в договоре купли-продажи указывает об этом (возникает ипотека в силу закона) с уточнением даты окончательного расчета или оговоркой, что государственная регистрация перехода права будет осуществлена после окончательного расчета с продавцом и передачи имущества покупателю;

■ сначала регистрирует только сделку (договор), а после окончательного расчета — переход права от продавца к покупателю. ●

# ПОЛУЧЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ ИЗ ЕГРП – НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ ДИКТУЮТ НОВЫЕ ПРАВИЛА

ГОНЧАРОВА ГАЛИНА /

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ АРЕСТОВ И ВЫДАЧИ ИНФОРМАЦИИ О ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВАХ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



На сегодняшний день в отличие от ранее действовавшего законодательства общедоступные сведения из единого государственного реестра прав предоставляются по запросу любого лица. Причем эта информация может быть получена как лично, так и по почте в виде выписки из реестра, а также через сеть интернет на официальном сайте Минэкономразвития как органа нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

Запрос может быть представлен в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, по выбору заявителя: в виде бумажного документа представляемого заявителем при личном обращении или путем его отправки по почте; в электронной форме путем заполнения формы запроса, размещенной на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сети Интернет или путем отправки электронного документа электронной почтой или с использованием веб-сервисов.

Необходимо отметить, что если запрос представляется

при личном обращении, такой запрос представляется в любой орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, независимо от места нахождения объекта недвижимости. В случае представления запроса почтовым отправлением, а также в электронной форме такой запрос представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав по месту нахождения объекта.

Для подачи запроса на получение информации о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Республики Татарстан, можно обратиться в любой из офисов Управления, расположенных на территории города Казани, а также в любой из территориальных отделов Управления в Республике Татарстан, адреса которых размещены на нашем сайте [www.rosreestr.org](http://www.rosreestr.org). Кроме того, можно обратиться в ФБУ «Кадастровая палата» по Республике Татарстан.

В Казани подать запрос на получение информации о зарегистрированных правах на объект недвижимости и одновременно произвести оплату за выдачу информации можно также посредством информационных киосков (инфоматов), расположенных в зале №4 по ул.Авангардная, 74 и на ул. В. Кулагина, 1, информация об адресах других инфоматов также размещена на сайте Управления.

Кроме того, запрос о предоставлении общедоступных сведений о зарегистрированных правах на объект недвижимости, расположенный на территории Республики Татарстан,

можно направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав через Портал государственных и муниципальных услуг РТ, расположенный по электронному адресу: «Услуги. Татарстан. РФ». Данный функционал позволяет заявителю обратиться с запросом о предоставлении сведений из ЕГРП и оплатить выдачу информации из ЕГРП через Интернет.

В этих случаях подготовленные в установленный срок сведения из ЕГРП выдаются при обращении заявителя с документом, удостоверяющим его личность и другими необходимыми для получения информации документами. Специалистом, осуществляющим выдачу подготовленных сведений, осуществляется проверка личности заявителя, сверяются представленные им документы с данными, указанными им посредством инфомата или Портала государственных услуг, после чего заявитель подписывает свое заявление и ему производится выдача подготовленных сведений из ЕГРП. Одновременно заявителю выдается погашенная копия оригинала квитанции поступившая через инфомат.

С 01.01.2011г. изменилась сумма оплаты за предоставление сведений из ЕГРП. За выписку о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества, расположенного на территории Республики Татарстан, в виде бумажного документа необходимо заплатить 200 рублей физическому лицу и 600 рублей юридическому лицу, в виде электронного до-

кумента, соответственно, 150 и 300 рублей.

За получение сведений о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации (экстерриториальные запросы), в виде бумажного документа необходимо заплатить 300 рублей физическому лицу и 900 рублей юридическому лицу, в виде электронного документа, соответственно, 200 и 400 рублей.

Следует обратить внимание, что плата при выдаче информации, содержащейся в ЕГРП, взимается за каждый экземпляр соответствующего документа, в виде которого предоставляются сведения, и если заявитель в одном запросе укажет, что ему необходимо предоставить несколько экземпляров соответствующего документа, то ему необходимо будет внести плату за каждый экземпляр документа.

В некоторых случаях возможен возврат платы за предоставление сведений из ЕГРП. В основном это касается случаев, когда заявитель внес плату в большем размере, при этом возврату будут подлежать средства в размере, превышающем размер установленной платы. К возврату платы можно также отнести случай, когда заявитель оплатил предоставление сведений из ЕГРП, но при этом обладал правом на безвозмездное получение таких сведений.

Получить сведения из ЕГРП заявитель может как в бумажном, так и в электронном виде независимо от способа подачи запроса. ●



## «ОБЩЕЕ» — НЕ ЗНАЧИТ НИЧЬЕ!

ТРИФОНОВА ИРИНА /

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ И ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Законодательно установлено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых

**С ПРИНЯТИЕМ В ДЕКАБРЕ 2004 ГОДА НОВОГО ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ДАЛЕЕ — ЖК РФ) В ЖИЗНЬ МНОГИХ МИЛЛИОНОВ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР В НАШЕЙ СТРАНЕ ВОШЛО ТАКОЕ ПОНЯТИЕ КАК «ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ»**

имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, в том числе и земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные

на указанном земельном участке (далее — общее имущество в многоквартирном доме).

В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.12.04 г. N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее — Закон N 189-ФЗ) земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В связи с многочисленными вопросами, возникающими при применении положений главы 6 ЖК РФ, Пленум Верховного Суда РФ и Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ в совместном постановлении от 29.04.10 г. N 10, N 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», уделил большое внимание вопросам общей собственности на земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома. Так пунктами 66 и 67 указанного постановления определено, что, если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован



до введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме считается возникшим в силу закона с момента введения в действие ЖК РФ (часть 2 статьи 16 Закона N 189-ФЗ).

Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован после введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу закона с момента проведения государственного кадастрового учета (часть 5 статьи 16 Закона N 189-ФЗ).

Если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования.

Статьей 37 ЖК РФ определено, что доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Доля в праве общей собственности

на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

В соответствии с действующим законодательством возникновение, существование и переход права на общее имущество в многоквартирном жилом доме не находится в зависимости от факта государственной регистрации права. Даже при отсутствии государственной регистрации права долевой собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме права возникают и переходят в силу закона (в связи с возникновением и переходом прав на квартиры и нежилые помещения).

Государственная регистрация права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме обязательна в случаях, когда данный объект передается в пользование (например, может быть заключен договор пользования несущей стеной или крышей здания

для размещения наружной рекламы) какому-либо лицу (лицам) или является предметом иных сделок, на основании которых право общей долевой собственности ограничивается.

Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество определен Федеральным законом от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о регистрации). Статьей 16 Закона о регистрации определен порядок обращения за государственной регистрацией права, а статьей 23 определены особенности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных жилых домах. Законом о регистрации установлен общий заявительный порядок государственной регистрации прав, при этом с заявлением о государственной регистрации прав может обратиться правообладатель либо его представитель, а также иные лица прямо определенные законом.

Приказом Минюста России от 14.02.2007 №29 утверждена Инструкция об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества, которой четко определены действия регистрирующего органа при осуществлении соответствующих юридически значимых действий.

Исходя из изложенного регистрирующим органом может быть осуществлена государственная регистрация права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома только при наличии соответствующего заявления (заявлений от правообладателей) данного имуще-

ства либо их представителей, предоставления необходимых документов и оплаты государственной пошлины в размере, предусмотренном подпунктом 23 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации (далее — НК РФ)

Особую актуальность вопросы государственной регистрации прав общей долевой собственности на общее имущество многоквартирных жилых домов приобретают в сфере налогообложения объектов недвижимого имущества. Так, собственники помещений в многоквартирном доме, которым принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок в силу законодательства Российской Федерации, признаются налогоплательщиками земельного налога с даты проведения государственного кадастрового учета, т.е. когда земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, сформирован в соответствии с земельным законодательством, указанному земельному участку присвоен кадастровый номер, кроме того, в налоговом органе имеется информация о долях в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и их правообладателей.

Пунктом 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.09 г. N 54 установлено, что в силу пункта 1 статьи 131 ГК РФ и пункта 1 статьи 2 Закона о регистрации государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права на объект недвижимого имущества, в том числе общее имущество и земельный участок, в этой связи налогоплательщиком налога на недвижимость признается правообладатель. Обязанность уплачивать налог возникает с момента записи в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) и прекращается со дня внесения в ЕГРП записи о праве иного лица на соответствующий объект недвижимого имущества. ●

# ПРЕПЯТСТВИЯ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ

ОЛЬГА РАДЫГИНА / СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ «ВЕСТНИКА НЕДВИЖИМОСТИ»

**С РАЗВИТИЕМ ИНСТИТУТА СОБСТВЕННОСТИ ВСЕ БОЛЬШЕ ГРАЖДАН ОБРАЩАЕТСЯ ЗА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИЕЙ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ. НО, К СОЖАЛЕНИЮ, ОНА НЕ ВСЕГДА ПРОХОДИТ ГЛАДКО — ИНОГДА СПЕЦИАЛИСТЫ ВЫНУЖДЕНЫ ЕЕ ПРИОСТАНАВЛИВАТЬ. ПОЧЕМУ ЭТО ПРОИСХОДИТ, НАМ РАССКАЗАЛИ В ОТДЕЛЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН.**

Вообще-то право на общую долевую собственность в многоквартирном доме возникает в тот же момент, как гражданин становится собственником жилого или нежилого помещения в этом же доме. В частности, в законе «О государственной регистрации» (ст.23) сказано, что государственная регистрация права на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

— Иными словами, если вы покупаете, например, квартиру, то, по сути, вы покупаете и долю общего имущества в этом доме, — поясняет заместитель начальника отдела государственной регистрации прав физических лиц Эндже Мухамедгалиева. — В данном случае государственная регистрация права на общую долевую собственность носит правоподтверждающий характер.

Как показывает практика, чаще всего за государственной регистрацией обращаются председатели ТСЖ, жилищных кооперативов, старшие по домам. По их словам, это им необходимо для того, чтобы иметь возможность заработать деньги, используя общедомовое имущество. Например, заключая договор аренды с коммерческими организациями на размещение рекламного щита на стене многоквартирного дома или в лифте — вариантов множество. Дом — это не только сплошные расходы, при грамотном подходе он мо-

жет приносить доходы, считает старший по дому Геннадий Сомов, проживающий по улице Сыртлановой, 7. Разрешив одному из операторов сотовой связи установить на крыше своего дома специальное оборудование, собственники данного дома теперь ежегодно зарабатывают более ста тысяч рублей, которые тратят на нужды своего дома.

Также государственная регистрация права общей долевой собственности на общее имущество как нельзя будет кстати при возникновении различных спорных ситуаций, в том числе тех, которые в последующем могут потребовать судебного разбирательства; при актуализации вопросов, связанных с земельным налогом. Ведь, как известно, придомовая территория — это тоже часть общедомового имущества, и у каждого собственника есть право на долю этой земли, и, соответственно, возможность ее зарегистрировать.

— Действительно, согласно законодательству, за государственной регистрацией доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество может обратиться каждый из участников общей долевой собственности, — подтверждает Эндже Мухамедгалиева — Соответствующее заявление подается либо самим собственником, либо его представителем. Во втором случае в качестве документа, подтверждающего его полномочия, должна быть представлена нотариально удостоверенная доверенность, либо решение общего собра-

ния собственников помещений в многоквартирном доме. Кроме того, на государственную регистрацию права общей долевой собственности в обязательном порядке должен быть представлен документ технического учета многоквартирного дома, содержащий сведения о составе общего имущества.

По словам специалистов, его отсутствие при подаче пакета документов является одной из самых распространенных причин, по которым происходит приостановка процедуры государственной регистрации. Данный документ необходимо заказать в РГУ БТИ. Среди других — отсутствие или замечания по протоколу общего собрания собственников многоквартирного дома (не набрали кворум, неправильно посчитали размер доли или указали ее в квадратных метрах и т.д.).

Специалисты с пониманием относятся к тому, что провести общее собрание собственников в многоквартирном доме, даже в заочной форме голосования, очень сложно. Тем не менее, в инструкции № 29 «Об особенностях внесения записи в реестр при регистрации прав на общее имущество в много-

квартирном доме» (утверждена приказом Министерства юстиции РФ от 14 февраля 2007 года) протокол общего собрания или иное соглашение участников долевой собственности значатся как основные документы, которые необходимо представить для проведения государственной регистрации.

— Хотелось бы также обратить внимание на то, что свидетельство о государственной регистрации доли в праве общей долевой собственности на общее имущество собственнику помещения в многоквартирном доме не выдается, — подчеркивает Эндже Мухамедгалиева — Кроме того, не допускается отчуждение доли в праве собственности на общее имущество жилого дома, выдел в натуре такой доли, а также совершение иных действий, влекущих её передачу отдельно от права собственности на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме. По решению собственников, принятому на общем собрании, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы иным лицам только в пользование. ●

## СПРАВКА

Размер доли может указываться либо в виде простой дроби, либо в виде следующей записи: «Доля в праве общей собственности на общее имущество собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (далее указываются сведения о помещении, принадлежащем собственнику). Пример, «пропорциональна размеру общей площади в квартире №65 площадью 80 квадратных метров».



ТАТАРСТАНСКИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛИ, СРЕДИ КОТОРЫХ МНОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ РАЗЛИЧНЫХ УРОВНЕЙ БИЗНЕСА, ВСЕРЬЕЗ ОБЕСПОКОЕНЫ НОВЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ ВСТУПИЛИ В СИЛУ 1 ЯНВАРЯ ЭТОГО ГОДА. БОЛЬШИНСТВО СЧИТАЮТ ЕЕ НЕОБОСНОВАННО ЗАВЫШЕННОЙ. ПРИ ЭТОМ ГДЕ-ТО ОНА И ПОНИЗИЛАСЬ, ПРИЧЕМ СУЩЕСТВЕННО, И ЭТО, КАК НИ СТРАННО, ТОЖЕ ВЫЗЫВАЕТ ВОЗРАЖЕНИЯ. ВЕДЬ РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ ВЛИЯЮТ И НА ЕЕ ЗАЛОГОВУЮ СТОИМОСТЬ, И В ДАННОМ СЛУЧАЕ ЕЕ УДЕШЕВЛЕНИЕ НЕВЫГОДНО.

# НОВАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ГАЛИНА ГАЛИУЛЛИНА / СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ «ВЕСТНИКА НЕДВИЖИМОСТИ»



О том, как определяется кадастровая стоимость земли, и для чего проводится государственная кадастровая оценка, мы попросили рассказать заместителя руководителя Управления Росреестра по РТ Артема Костина.

**■ Что же такое кадастровая стоимость и как она определяется?**

■ Кадастровая стоимость — это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки земли, которая, в свою очередь, проводится в соответствии с федеральным законом от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Кадастровая стоимость основывается на статистическом анализе рыночной информации о земельных участках в разрезе различных сегментов рынка согласно методическим указаниям, утвержденным Минэкономразвитием РФ. В качестве рыночной информации, в том числе, используются цены сде-

лок купли-продажи. Проводится государственная кадастровая оценка земли с целью формирования налогооблагаемой базы, и не реже чем один раз в пять лет.

**■ Вот и в 2010 году в Татарстане была проведена государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов. Согласно новым результатам, где-то кадастровая стоимость повысилась, а где-то понизилась. С чем связаны такие изменения кадастровой стоимости?**

■ Изменения кадастровой стоимости земли связаны со сменой методических указаний. В 2005 году они не учитывали многих факторов, а в 2010 году оценка проводилась уже по новым единым методическим указаниям, разработанным на федеральном уровне, которые обязательны к применению на всей территории Российской Федерации.

Принципиальной разницей в этих методиках является то, что новая методика предполагает приближение кадастровой стоимости к рыночной. Также новая методика предусматривает проведение ГКОЗ населенных пунктов в разрезе каждого земельного участка, что позволяет более точно определять их кадастровую стоимость. То есть теперь при определении кадастровой стоимости земельных участков учитываются многочисленные факторы, в том числе экологические условия, наличие развитой инженерной, транспортной, социально-культурной инфраструктуры, близость

к центру населенного пункта и к областному центру и так далее. Также в новой методике значительно расширен перечень видов разрешенного использования земельных участков.

**■ Как известно, кадастровая стоимость является налоговой базой земельного налога. Для многих землепользователей сумма земельного налога в этом году существенно увеличилась, и, как следствие, был увеличен размер арендной платы за пользование земельным участком. Между тем, изменения, внесенные в федеральный закон об оценочной деятельности согласно закону от 22 июля прошлого года №167-ФЗ дают возможность землепользователям оспаривать результаты кадастровой оценки. Означает ли это, что результаты кадастровой оценки, проведенной в республике в 2010 году, можно оспорить?**

■ Для начала хочу уточнить, что размер арендной платы и налога за пользование земельным участком зависит не только от кадастровой стоимости земельного участка, но и от поправочных коэффициентов и дифференцированных ставок земельного налога в зависимости от разрешенного использования земельного участка.

А что касается оспаривания результатов ГКОЗ — действительно, внесенные изменения в закон об оценочной деятельности позволили землепользователям оспаривать результаты кадастровой оценки как

в суде, так и в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Ранее споры рассматривались только в судебном порядке.

Что касается результатов кадастровой оценки, проведенной в Татарстане в 2010 году, то данные поправки, к сожалению, не могут к ним применяться, поскольку статья пятая данного закона гласит, что «поправки, внесенные Законом №167-ФЗ не применяются к ГКОЗ, договоры на проведение которой были заключены до истечения 60 дней после дня официального опубликования названного закона и работы по проведению которой не завершились в этот срок». А именно договор на проведение ГКОЗ Управлением был заключен в июле 2010 года, а изменения вступили в силу только в сентябре.

**■ Где можно узнать новую кадастровую стоимость своего земельного участка?**

Сведения о кадастровой стоимости земельных участков размещены на официальном интернет-сайте Управления Росреестра по Республике Татарстан [www.rosreestr.org](http://www.rosreestr.org) в разделе «Кадастровая оценка земель», а также на интернет-странице Управления на портале Правительства Республики Татарстан [www.rosreestr.tatar.ru](http://www.rosreestr.tatar.ru). Также по всем вопросам, касающимся результатов кадастровой оценки, граждане могут обращаться в Управление Росреестра по Республике Татарстан по телефону (843)533-25 -16. ●

# ЗЕМЛЯ ПОД КОНТРОЛЕМ

ГАЛИНА ГАЛИУЛЛИНА / СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ «ВЕСТНИКА НЕДВИЖИМОСТИ»

**КАК ИЗВЕСТНО, В СОВЕТСКОЕ ВРЕМЯ БЫЛА ВВЕДЕНА ГОСУДАРСТВЕННАЯ МОНОПОЛИЯ НА ЗЕМЛЮ, И ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ ЗАРОЖДАЛСЯ РАНЕЕ КАК ЗАЩИТА ПРАВ ГОСУДАРСТВА НА ЗЕМЛЮ. В СВЯЗИ С ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМОЙ, ПРОШЕДШЕЙ В 90-Е ГОДЫ, ПРАВА НА ЗЕМЛЮ ПЕРЕШЛИ К ЮРИДИЧЕСКИМ И ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ, ТЕМ САМЫМ В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ИНСПЕКТОРЫ ОБЕСПЕЧИВАЮТ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ В ИНТЕРЕСАХ ВСЕГО ОБЩЕСТВА ПРИ ОБЕСПЕЧЕНИИ ГАРАНТИЙ КАЖДОГО ГРАЖДАНИНА НА СВОБОДНОЕ ВЛАДЕНИЕ ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЕМУ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.**

Государственные инспекторы по использованию и охране земель есть в каждом муниципальном районе республики, они являются сотрудниками территориальных отделов Управления Росреестра по РТ. В Казани государственный земельный контроль осуществляют специалисты отдела государственного земельного контроля, землеустройства и мониторинга земель Управления Росреестра по РТ. Все госземинспекторы наделены полномочиями проводить проверки в отношении соблюдения земельного законодательства.

К госземинспекторам можно обратиться в случае самовольного захвата вашего земельного участка или захвата земель общего пользования (переулков, прибрежных зон и т. д.), который может привести к нарушениям требований пожарной безопасности, требований безопасной эксплуатации линейных сооружений (газ, электричество, водопровод, связь), а также к ущемлению прав других граждан.

Более подробно о работе госземинспекторов мы попросили рассказать начальника отдела государственного земельного контроля, землеустройства и мониторинга земель Управления Росреестра по Республике Татарстан Алмаза Минникаева.

**■ Специфика работы Вашего отдела заключается в том, что госземинспекторы рассматривают большое количество жалоб и тесно контактируют с заявителями. На что в большинстве случаев жалуются граждане?**



Большая доля обращений приходится на то, что гражданам жалуются на нарушение соседом смежных границ или самовольное занятие земель общего пользования. Занятие земель способствует порождению конфликтных ситуаций. В таких случаях граждане и юридические лица обращаются в наше Управление за защитой своих прав. Надо сказать, что в большинстве случаев содержание жалоб в ходе проверок подтверждается: по статистике только в этом году по Республике Татарстан выявлено более 2 тысяч случаев использования земель без документов.

**■ Каким образом госземинспектор устанавливает, что проверяемый земельный участок располагается за пределами отведенных ему границ и что нарушение действительное имеет место быть?**

В ходе проверки в обязательном порядке производится обмер земельных участков. Установленные госземинспектором фактические поворотные точки земельного участка сверяются с данными государственного кадастра недвижимости и документами, имеющимися у проверяемых лиц. При сопоставлении данных становится видно, выходит или нет за свои границы замеряемый участок, заняты ли земли общего пользования и так далее. При этой работе мы используем геоинформационные программные продукты. Также полученные данные сверяются со сведениями Единого государственного реестра прав (ЕГРП), государственным фондом данных, полученным в результате проведения землеустройства (ГФД).

Для всестороннего и объективного рассмотрения жалобы госземинспектор должен про-

анализировать немалое количество документов и должен иметь навыки работы с информационными ресурсами. От качества работы инспектора зависит защита прав граждан, ведь вина нарушителя не всегда очевидна и доказать ее не так просто.

**■ Что происходит, когда нарушение выявлено, к примеру, госземинспектор, выехав по жалобе, установил, что сосед заявителя выступил за пределы отведенного ему участка, установив забор, или построил капитальную постройку (гараж)?**

Виновное лицо привлекается к административной ответственности в виде штрафа, а также ему выдается предписание об устранении нарушения. Если выявлен случай строительства забора или гаража за пределами принадлежащего участка, и с собственником самовольно захваченного участка конфликт не урегулирован, то такое строение подлежит демонтажу за счет лица, установившего такую самовольную постройку. В отношении занятия земель общего пользования у нарушителей есть возможность оформить права на занятый участок, в случае согласия органа местного самоуправления, наделенного полномочиями распоряжаться этой землей, естественно, с соблюдением всех требований законодательства.

**■ Что делать, если нарушитель не устраняет нарушение? Может ли госземинспектор обратиться с иском в суд о сносе самовольной постройки?**



**БОЛЬШАЯ ДОЛЯ ОБРАЩЕНИЙ ПРИХОДИТСЯ НА ТО, ЧТО ГРАЖДАНЕ ЖАЛУЮТСЯ НА НАРУШЕНИЕ СОСЕДОМ СМЕЖНЫХ ГРАНИЦ ИЛИ САМОВОЛЬНОЕ ЗАНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ. ЗАНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬ СПОСОБСТВУЕТ ПОРОЖДЕНИЮ КОНФЛИКТНЫХ СИТУАЦИЙ.**

Нет, в суд с иском об освобождении земельного участка от самовольной постройки могут обратиться только заинтересованные лица, в их числе органы местного самоуправления или прокуратура.

Согласно абз.3 п.22 Постановления от 29.04.2011 №10/22 Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» с иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор и уполномоченные органы в соответствии с федеральным законодательством.

Однако федеральный закон, наделяющий органы местного самоуправления правом на предъявление иска о сносе

самовольной постройки, пока не принят. Тем не менее, это право подтверждено судебной практикой и, в первую очередь, Президиумом Высшего Арбитражного Суда РФ.

Так, в Постановлении от 22.06.2010 №71/10 по делу №А55-17832/2008 высшая судебная инстанция указала на следующее: «Орган местного самоуправления вправе в публичных интересах предъявлять иски о сносе самовольной постройки, расположенной на территории соответствующего муниципального образования, даже в том случае если земельный участок, на котором располагается самовольная постройка, не является муниципальной собственностью».

В случае обращения заинтересованного лица в суд с иском о сносе незаконных построек наши административные материалы являются доказательством наличия нарушения.

**■ А что делать, если сосед строит дом на смежной границе, вследствие этого тень от его дома будет падать на чужой участок, с крыши будет падать снег и т.д.? Могут ли помочь в этом случае госземинспекторы?**

Госземинспекторы исполняют функции по обеспечению соблюдения земельного законодательства. В случае если при проведении проверки будет выявлен факт нарушения в виде нарушения пределов отведенных границ, тогда нарушителю грозит штраф и предписание. Если же дом строится в пределах отведенной площади, то это не является нарушением земельного законодательства. Вопросы отступа строений от границ земельного участка к полномочиям Управления Росреестра по Республике Татарстан не относятся. В таких случаях нарушаются градостроительные

нормы. Если быть точнее, эти вопросы регулируются правилами застройки и землепользования и строительными нормами и правилами. Вопросы контроля за соблюдением таких норм относятся к полномочиям госархстройнадзора.

**■ Бывают ли случаи уклонения от участия в проверках, и что делать, если проверяемое лицо по каким-либо причинам не может участвовать в проверке?**

Необходимо отметить, что случаи неявки проверяемых лиц, в отношении которых проводятся проверки, расцениваются как неповиновение законному распоряжению или требованию должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (контроль) и попадают под ч.1 ст.19.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее — КоАП РФ). Также со вступлением в силу поправок в законодательстве (242-ФЗ от 18.07.2011г.) появилась статья 19.4.1 в КоАП РФ — Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного надзора. Данная статья предусматривает виды административных взысканий с лиц, воспрепятствующих или уклоняющихся от проверок, на физических лиц — от 500 до 1000 рублей, на должностных лиц — от 2000 до 4000 рублей, на юридических лиц — от 5000 до 10 000 рублей. За повторные воспрепятствования или уклонения от проведения проверок суммы административных взысканий увеличиваются в разы, так, к примеру, на юридическое лицо за уклонение от одной проверки административный штраф может вырасти до 100 тыс. рублей.

В случае отсутствия возможности принятия участия в проверке интересы, в соответствии с Гражданским кодексом РФ, может представлять доверенное лицо с надлежащим образом оформленной доверенностью. ●

# ВЫ СПРАШИВАЛИ – МЫ ОТВЕЧАЕМ!



**ДОБРЫЙ ДЕНЬ! ОБЪЯСНИТЕ, ПОЖАЛУЙСТА, В КАКОМ ПОРЯДКЕ МОЖНО ОСУЩЕСТВИТЬ ТЕХНИЧЕСКИЙ УЧЕТ СТОЯНОЧНОГО МЕСТА В ПОДЗЕМНОМ ГАРАЖЕ МНОГОЭТАЖНОГО ЖИЛОГО ДОМА, А В ДАЛЬНЕЙШЕМ ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ НА УКАЗАННЫЙ ОБЪЕКТ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ?**



**На вопрос читателей отвечает начальник отдела государственного учета объектов капитального строительства Управления Росреестра по Республике Татарстан Ефремова Алсу Вагизовна**

Понятие «стояночного места» не определено действующим законодательством в сфере государственного технического учета объектов капитального строительства. При этом государственная техниче-

ская инвентаризация и государственный технический учет объектов недвижимого имущества осуществляются по правилам, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства» и приказом Минэкономразвития России от 8 сентября 2006г. № 268 «Об утверждении Правил ведения Единого государственно-

го реестра объектов капитального строительства». Согласно указанным нормативным правовым актам государственному техническому учету подлежат здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и помещения.

В связи с этим «стояночные места» могут быть учтены в пределах здания как помещения. При этом, учитывая положения части 2 статьи 15 Жилищного кодекса, помещение должно быть изолировано и обособлено от других помещений в здании.

Таким образом, если «стояночное место» удовлетворяет указанному требованию, оно может быть учтено в качестве помещения в здании. Государственная регистрация права на стояночное место — помещение осуществляется на основании документов, указанных в Федеральном законе от 21 июля 1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество

и сделок с ним», включая кадастровый паспорт помещения.

В случае, если «стояночное место» невозможно изолировать как помещение, в целях осуществления технического учета указанного объекта необходимо обратиться в организацию технической инвентаризации для оформления технического паспорта на помещение, в котором это «стояночное место» расположено. На техническом паспорте помещения указывается расположение «стояночного места» и прикладывается экспликация. По результатам технической инвентаризации, а в дальнейшем технического учета «стояночного места» выдаются технический и кадастровый паспорта на помещение, в котором расположено указанное «стояночное место». В дальнейшем необходимо оформить указанное помещение в долевую собственность в зависимости от площади «стояночного места». ●

# ГЕОДЕЗИЧЕСКАЯ И КАРТОГРАФИЧЕСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПОД НАДЗОРОМ ГОСУДАРСТВА

ГАЛИНА ГАЛИУЛЛИНА / СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ «ВЕСТНИКА НЕДВИЖИМОСТИ»



В августе прошлого года в связи с реорганизацией Камского регионального управления геодезии и картографии в Управлении Росреестра по Республике Татарстан был создан отдел геодезии и картографии, в результате чего крупный федеральный государственный орган взял на себя функции уполномоченного государственного органа в сфере геодезии и картографии в Республике Татарстан.

**О том, что такое геодезические и картографические работы и для чего необходима их регистрация, мы попросили рассказать начальника отдела геодезии и картографии Управления Росреестра по Республике Татарстан Шакирова Эдуарда.**

Геодезическая и картографическая деятельность основывается на специальных измерениях, результаты которых в том числе определяют прохождение границ земельных участков, от которых нередко зависит принятие значимых экономических и юридических решений. Также возможны случаи, когда в ходе геодезических работ могут затрагиваться и интересы государственной безопасности. Поэтому геодезическая и картографическая деятельность всегда находилась под надзором государства, а к геодезическим работам допускались только

подготовленные специалисты, имеющие возможности выполнить все требования к ним, установленные законодательством в данной области. Обеспечение такого надзора является основным направлением деятельности отдела геодезии и картографии.

**■ Для чего необходима регистрация геодезических и картографических работ?**

На сегодняшний день регистрация геодезических и картографических работ является одним из основных способов государственного регулирования геодезической и картографической деятельности и имеет целью проверку наличия лицензии на планируемый вид работ, обоснованности выбранных методик работ, соответствие требованиям действующих нормативно-технических документов. Регистрация указанных работ в Управлении Росреестра по Республике Татарстан обязательна при выполнении большинства работ, таких как астрономо-геодезические, гравиметрические, топографические, аэро-съёмочные, картоиздательские и картосоставительские работы, в том числе создание и ведение географических информационных систем, развитие государственной геодезической сети (триангуляция, полигонометрия и трилатерация всех классов), специальных геодезических сетей сгущения (триангуляция и полигонометрия 1-го и 2-го разрядов) и нивелирования всех классов независимо от объемов работ и площадей участков (объектов). Геодезические и картографические работы могут производиться предприятиями только после регистрации технических проектов или про-

грамм на каждый конкретный объект работ в Управлении Росреестра по РТ. Порядок производства и регистрации таких работ, осуществления надзора за их выполнением регламентирован Инструкцией о порядке осуществления государственного геодезического надзора в Российской Федерации ГКИНП-17-002-93 (зарегистрирована в Минюсте РФ 08.12.1993, регистрационный №425) и иными нормативными актами.

**■ Соблюдение каких условий необходимо для получения лицензии на осуществление геодезической и картографической деятельности?**

Для начала необходимо отметить, что к лицензируемым видам деятельности относятся виды деятельности, осуществление которых может повлечь за собой нанесение ущерба правам и здоровью граждан, безопасности государства и регулирование которых не может осуществляться иными методами, кроме как лицензированием. Требования и условия осуществления геодезической и картографической деятельности установлены Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.11.2006 №705 «О лицензировании деятельности в области геодезии и картографии». К числу таких условий, например, относятся: наличие в штате юридического лица специалистов и руководства, имеющих образование по специальности, и стажа работы в области осуществления деятельности не менее трех лет, наличие геодезических приборов и оборудования, своевременно прошедшего поверку, обеспечение контроля за соответствием качества выполняемых работ. Кроме того, государственные инспектора постоянно следят за соблюде-

нием предъявляемых к лицензиату требований, таких как соблюдение порядка проведения геодезических работ, соблюдение правил использования и обеспечения сохранности материалов и данных Федерального картографо-геодезического фонда (координат и высот пунктов государственной геодезической сети, топографических карт), безвозмездная передача одного экземпляра созданных материалов и данных в государственный фонд, соблюдение требований по охране пунктов государственных геодезических сетей, употребление в созданных геодезических материалах и данных принятых наименований географических объектов, а также правильность отображений административно-территориальных границ.

**■ Какие материалы и данные имеются в федеральном картографо-геодезическом фонде Управления Росреестра по Республике Татарстан?**

В указанном фонде Управления Росреестра по РТ имеются топографические среднемасштабные (от 1:200 000 до 1:1 000 000 включительно) и крупномасштабные (крупнее 1:200 000) карты на территорию Республики Татарстан. Также имеются технические отчеты инженерно-геодезических изысканий, каталоги координат и высот пунктов государственной геодезической сети, опорно-межевых знаков, некоторые списки обследованных и восстановленных знаков нивелирной сети, пунктов полигонометрии. Такие материалы и данные необходимы для осуществления большинства геодезических, картографических, гидрографических, геологических и маркшейдерских работ. ●

# ВЫ СПРАШИВАЛИ — МЫ ОТВЕЧАЕМ!

НА ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА КОНТРОЛЯ В СФЕРЕ КАДАСТРОВОГО УЧЁТА УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ИЛЬНУР ГАЛЕЕВ



**■ Как регулируется вопрос подъездных путей к земельному участку при межевании участков или выделении земель под участки? Кто ответственен за это? Есть ли какие-то нормы для проезда в метрах?**

Согласно п.6 ст.11.9. Земельного кодекса РФ образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим, препятствующим рациональному использованию и охране земель, недостаткам, а также нарушать требования, установленные указанным кодексом, другими федеральными законами.

Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку (п.4 ст.41 Градостроительного кодекса РФ).

Одним из документов, являющихся основанием для осуществления государственного кадастрового учета в связи образованием или созданием объекта недвижимости, а также в связи с изменением уникальных характеристик объекта недвижимости, является межевой план (ст.16 Федерального закона от 24.07.2007 №221-

ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»). Согласно п.5. ст.38 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее — Закон о кадастре) в графической части межевого плана воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, а также указываются местоположение границ образуемых земельного участка или земельных участков, либо границ части или частей земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков доступ к образуемым земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута.

Одним из требований к подготовке межевого плана, являющихся приложением №2 к приказу Минэкономразвития России от 24.11.2008 №412, является, в том числе является наличие сведений о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам.

В соответствии с п.4 п.7.5. Методических рекомендаций по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства, утвержденных Росземкадастром 17.02.2003г., в зависимости от целевого назначения и разрешенного использования земельный участок в обязательном порядке обеспечивается доступом — в виде прохода (шириной не менее 1 метра) или проезда (шириной не менее 3.5 метра). Земельный участок, на котором имеются капитальные строения или право на их возведение, обеспечивается проездом. До-

ступ к участку обеспечивается как за счет земель общего пользования, так и за счет территории иных земельных участков путем установления частного сервитута.

Согласно п.1 ст.44 Закона о кадастре с 1 января 2011 года кадастровую деятельность в отношении земельных участков, в том числе и подготовку межевых планов, вправе осуществлять кадастровый инженер, имеющий действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**■ Собираюсь сдать экзамен на кадастрового инженера. Но в апреле следующего года ухожу в декретный отпуск. Подскажите, можно ли приостановить деятельность на какой-то срок и каковы последствия этого? Надо ли будет сдавать повторно экзамен или аттестат будет действительным?**

Квалификационный аттестат (далее — аттестат) выдается лицам, прошедшим аттестацию на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, без ограничения срока и территории его действия. Случаи аннулирования квалификационного аттестата определены ст. 29 Закона о кадастре, а также Приказом Минэкономразвития РФ от 20.09.2010 N444 "Об утверждении Порядка ведения государственного реестра кадастровых инженеров и Порядка предоставления сведений о кадастровом инженере, содержащихся в государственном реестре кадастровых инженеров"

Квалификационный аттестат аннулируется в случае:

1) установления факта представления подложных до-

кументов кадастровым инженером для получения квалификационного аттестата;

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

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

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

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

Иные случаи аннулирования аттестата законодательством не предусмотрены. ●

# ВЫ СПРАШИВАЛИ — МЫ ОТВЕЧАЕМ!

НА ВОПРОСЫ ЧИТАТЕЛЕЙ ОТВЕЧАЕТ ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР ФИЛИАЛА ФГУП  
«РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН СТАРКОВА ЕЛЕНА



## ■ Что такое перепланировка и что такое переустройство?

Перепланировка квартиры представляет собой изменение её конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт квартиры (ч.2 ст.25 ЖК РФ). Иными словами, перепланировка — это комплекс работ в пределах объема и площади помещения без изменения его назначения. К ней относятся: изменение места расположения и функционального назначения отдельных помещений в квартире; разборка, перенос или устройство новых перегородок, в том числе с изменением конструкций; заделка, перенос и устройство дверных и оконных проемов; остекление и устройство новых балконов и лоджий; устройство дополнительных кухонь; расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений и многое другое.

Жилищный кодекс РФ определяет и такое понятие как переустройство жилого помещения — замену или перенос инженерных сетей и другого оборудования (электрического, санитарно-технического), требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Ключевыми моментами и в перепланировке, и в переустройстве является необходимость внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Для осуществления перепланировки квартиры собственник квартиры обязан получить в органе местного самоуправления решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (ст.26 ЖК РФ). Если Вы не согласуете указанные выше изменения с компетентными органами, Ваши действия будут квалифицироваться как самовольная перепланировка (переустройство).

## ■ Как узаконить уже проведенную перепланировку квартиры?

Перепланировка квартиры представляет собой изменение её конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт квартиры (ч.2 ст.25 ЖК РФ).

Для осуществления перепланировки квартиры собственник квартиры обязан получить в органе местного самоуправления решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, предварительно представив в орган местного самоуправления следующие документы (ст.26 ЖК РФ):

- заявление о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 г. № 266;

- правоустанавливающие документы на квартиру (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект перепланировки квартиры;

- технический паспорт квартиры.

Завершение перепланировки квартиры подтверждается

актом приёмочной комиссии, направляемым органом местного самоуправления в орган или организацию, осуществляющие государственный учёт объектов недвижимого имущества в соответствии с ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (ст.28 ЖК РФ).

Самовольной признаётся перепланировка квартиры, проведённая при отсутствии решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения или с нарушением проекта перепланировки квартиры (ч.1 ст.29 ЖК РФ).

Самовольная перепланировка квартиры влечёт наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей (ч.2 ст.7.21 КоАП РФ).

Собственник самовольно перепланированной квартиры обязан привести её в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, который установлен органом местного самоуправления (ч.3 ст.29 ЖК РФ).

Самовольно перепланированная квартира может быть сохранена в перепланированном состоянии на основании решения суда, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан, либо это не создаёт угрозу их жизни или здоровью (ч.4 ст.29 ЖК РФ).

Таким образом, собственнику самовольно перепланированной квартиры следует обратиться в суд в целях узаконения самовольной перепланировки квартиры. Перед обращением в суд собственнику квартиры следует предварительно инициировать проведение организацией технической инвентаризации (ОТИ) обследования квартиры с составлением технического паспорта квартиры, в который будет вне-

сена удостоверительная надпись с проставлением штампа об отсутствии разрешения на перепланировку квартиры. После принятия соответствующего положительного решения суда указанное решение суда должно быть представлено в ОТИ для внесения изменений в учётно-техническую документацию на квартиру и на многоквартирный дом. ОТИ выдаёт собственнику квартиры технический и кадастровый паспорта для внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) (абз.2 п.10 ст.33 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

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

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ч.2 ст.25 ЖК РФ). Согласно ч.4 ст.29 ЖК РФ самовольно перепланированное жилое помещение может быть сохранено в перепланированном состоянии на основании решения суда, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан, либо это не создаёт угрозу их жизни или здоровью. Вступившее в законную силу решение суда о сохранении квартиры в перепланированном состоянии устанавливает в дальнейшем

законность ранее проведённой самовольной перепланировки квартиры. Указанное решение суда по своему смыслу фактически заменяет документы (решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, акт приёмочной комиссии), подлежащие представлению в организацию технической инвентаризации (ОТИ) для внесения изменений в учётные сведения о квартире.

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

**■ Как правильно оформить самовольно пристроенные к частному дому гараж, кухню и веранду? Каков порядок прохождения данной процедуры и какие для этого потребуются оформить документы? Какие размеры штрафов, госпошлин необходимо уплатить? Какие документы в результате всех этих действий мы получим на руки, для того чтобы можно было продать дом?**

Пристройка к частному жилому дому гаража, кухни и веранды называется реконструкцией жилого дома (п.14 ст.1

ГрСК РФ). Реконструкция жилого дома должна осуществляться на основании разрешения на строительство, выдаваемого застройщику органом местного самоуправления и являющегося документом, дающим застройщику право на осуществление соответствующих пристроек к жилому дому (ч.1 ст.51 ГрСК РФ). Реконструированный без получения разрешения на строительство жилой дом является самовольной постройкой (п.1 ст.222 ГК РФ) и должен быть приведен в исходное состояние.

Законодательство РФ допускает возможность оформления реконструированного жилого дома в собственность. При этом законодательством РФ установлен упрощенный порядок получения разрешения на строительство в целях реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (ч.3 ст.48 ГрСК РФ) и его переоформления после завершения строительства.

В целях оформления прав на реконструированный жилой дом собственнику дома, в первую очередь, следует получить в органе местного самоуправления разрешение на строительство жилого дома. Разрешение на строительство в целях реконструкции объекта ИЖС выдается застройщику на основании заявления и прилагаемых к нему правоустанавливающих документов на земельный участок, градостроительного плана земельного участка, схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта ИЖС (ч.9 ст.51 ГрСК РФ). Требование иных документов в целях получения разрешения на строительство от застройщика объекта ИЖС не допускается (ч.10 ст.51 ГрСК РФ).

Осуществление подготовки проектной документации при реконструкции объекта ИЖС не требуется (ч.3 ст.48 ГрСК РФ). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку такой проектной документации.

В случае получения застройщиком от органа местного самоуправления разрешения на строительство в целях реконструкции жилого дома застройщику следует обратиться в организацию технической инвентаризации (ОТИ) по месту нахождения жилого дома с целью проведения его технической инвентаризации, паспортизации и технического учёта. При этом застройщик вместе с заявлением представляет в ОТИ правоустанавливающие документы на жилой дом, свидетельство или иной документ о праве собственности на земельный участок, кадастровый паспорт земельного участка, разрешение на строительство, градостроительный план земельного участка, схему планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта ИЖС.

Поскольку для постановки объекта ИЖС на учёт с изготовлением технического и кадастрового паспортов на такой объект получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется, решение вопроса о завершённости строительством такого объекта относится к компетенции ОТИ, осуществляющей техническую инвентаризацию, паспортизацию и технический учёт объекта. Законодательством Российской Федерации не определен перечень нормативных технических актов, которыми должна руководствоваться ОТИ при определении степени завершённости строительством объекта ИЖС.

На реконструированный объект ИЖС по итогам его технической инвентаризации составляется технический паспорт по форме, утверждённой Приказом Минэкономразвития РФ от 17.08.2006 г. № 244, экземпляр и необходимое количество копий которого выдаются застройщику. На основании проведённого технического учёта реконструированного объекта ИЖС застройщику также выдается кадастровый паспорт объекта недвижимости, позволяющий собственнику жилого

дома перерегистрировать право собственности на реконструированный им жилой дом на данном земельном участке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). В соответствии с п.4 ст.25.3 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» до 1 марта 2015 года единственным документом, подтверждающим факт создания объекта ИЖС и содержащим его описание, является кадастровый паспорт такого объекта.

Кадастровый паспорт объекта ИЖС представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую сведения о таком объекте, необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ч.4 ст.14 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»). Кадастровый паспорт объекта ИЖС выдается заявителю по итогам проведения технической инвентаризации, паспортизации и технического учёта такого объекта (ч.3 ст.43 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

Проведение технической инвентаризации, паспортизации и технического учёта изменений количественных и качественных характеристик объекта капитального строительства вследствие его реконструкции является обязательным.

В соответствии с п.9 Положения об организации в Российской Федерации государственного технического учёта и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утверждённого Постановлением Правительства РФ от 04.12.2000 г. №921, с учетом изменений от 30.04.2009 г., техническая инвентаризация изменений характеристик объекта капитального строительства проводится в случае изменения технических или качественных характеристик объекта капитального строительства (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, раз-



## ПРОВЕДЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ПАСПОРТИЗАЦИИ И ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА ИЗМЕНЕНИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ВСЛЕДСТВИЕ ЕГО РЕКОНСТРУКЦИИ ЯВЛЯЕТСЯ ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ

рушение, изменение уровня инженерного благоустройства, снос) на основании заявления заинтересованного лица о проведении такой инвентаризации.

Следует обратить внимание на то, что орган местного самоуправления может отказать застройщику в выдаче ему разрешения на строительство реконструированного ранее жилого дома, признав его самовольной постройкой. При этом орган местного самоуправления обязан выдать застройщику письменный отказ в выдаче разрешения на строительство с указанием причин отказа (п.3 ч.11 ст.51 ГрСК РФ), который может быть оспорен застройщиком в судебном порядке (ч.14 ст.51 ГрСК РФ).

Таким образом, в случае признания органом местного самоуправления реконструированного без получения разрешения на строительство жилого дома самовольной постройкой застройщику придется обращаться в суд за ее узакониванием. Согласно п.3 ст.222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. При этом в суд от ОТИ должно быть представлено техническое описание реконструированного жилого дома.

В соответствии со ст.58 ГрСК РФ лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством РФ. Осуществление строительства или реконструкции без получения разрешения на строительство определяет факт самовольной построй-

ки. Это влечет серьезные правовые последствия для лица, осуществившего указанные работы — оно совершает административное правонарушение и несет в связи с этим административную ответственность. Лица, виновные в самовольном строительстве или реконструкции, несут, в частности, административную ответственность (ст.9.5 КоАП РФ), а также обязаны устранить допущенное нарушение путем осуществления за свой счет сноса самовольной постройки или привести объект недвижимости в первоначальное состояние (п.2 ст.222 ГК РФ). В соответствии с ст.9.5 КоАП РФ (п.1) реконструкция жилого дома без разрешения на строительство влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 2 000 до 5 000 рублей.

Государственная пошлина за внесение изменений в записи ЕГРП, связанных с изменением характеристик жилого дома для физических лиц составляет 200 рублей (подп.27 п.1 ст.333.33 НК РФ). При этом требуется внесение соответствующих изменений о жилом доме в подраздел I ЕГРП, в связи с чем уточненные сведения о реконструированном жилом доме вносятся в ЕГРП без повторной регистрации на основании заявления правообладателя реконструированного жилого дома или его представителя и прилагаемого кадастрового паспорта реконструированного жилого дома, содержащего новые сведения о жилом доме (п.10 ст.33 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

После получения соответствующей выписки из ЕГРП о зарегистрированном праве собственности правообладателя реконструированного жилого

дома он может осуществить сделку купли-продажи данного жилого дома.

### ■ Является ли пробивка проема в несущей стене реконструкцией, и какими нормативными документами это определено?

Реконструкция — изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, этажности, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (п.14 ст.1 ГрСК РФ).

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ч.2 ст.25 ЖК РФ).

Пробивка проема в несущей стене, как таковая, не является реконструкцией, но является перепланировкой помещения, т.к. изменяется его конфигурация.

Осуществление пробивки проема в несущей стене, даже если такая пробивка не связана с реконструкцией здания, а связана с перепланировкой помещения в здании или с капитальным ремонтом части здания, требует получения разрешения на строительство, т.к. в данном случае при проведении строительства, реконструкции или капитального ремонта части здания затрагиваются его конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности.

### ■ В квартире имеется перепланировка. Куда обратиться и какие документы необходимо предоставить для изготовления проекта перепланировки?

Выполнением работы по подготовке проекта перепланировки занимаются проектные организации, имеющие соответствующие свидетельства о допуске, предоставляющие право на выполнение определенных видов работ в области строительства, реконструкции и капитального ремонта, оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Для выполнения данных работ необходимо предоставить следующие документы:

■ заявление собственника (уполномоченного им лица) на изготовление проекта перепланировки помещения жилого назначения;

■ полномочия собственника подтверждаются: для физических лиц — копией паспорта (для уполномоченного лица — нотариально заверенной доверенностью), для юридических лиц — документом, подтверждающим полномочия действовать от имени юридического лица;

■ правоустанавливающие документы на помещение жилого назначения (копии);

■ план перепланируемого помещения жилого назначения (технический паспорт).

Для подготовки проекта перепланировки можно обратиться в Отделение по городу Казани филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по РТ по адресу: г. Казань, ул. Мусина, 59Г тел. 525-44-44. Специалист по приему после исследования представленных документов оформляет с заказчиком договор установленной формы на выполнение указанных работ, содержащий сроки выполнения работ, предварительную стоимость и размер авансового платежа. ●

# ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ!

**АБУДАРОВА МАРАТА ИНДУСОВИЧА** — специалиста-эксперта Актанышского отдела Управления Росреестра по РТ

**БИЛЬДАНОВА ФАРИТА ГАРИФОВИЧА** — главного специалиста-эксперта Альметьевского отдела Управления Росреестра по РТ

**ВАЛИЕВУ ЗЪМИРУ ШАЙХЕЛОВНУ** — главного специалиста-эксперта Мензелинского отдела Управления Росреестра по РТ

**ЛЕПП ОЛЬГУ АНДРЕЕВНУ** — начальника Елабужского отдела Управления Росреестра по РТ

**МАТВЕЕВА ВЛАДИМИРА НИКОЛАЕВИЧА** — главного специалиста-эксперта Чистопольского отдела

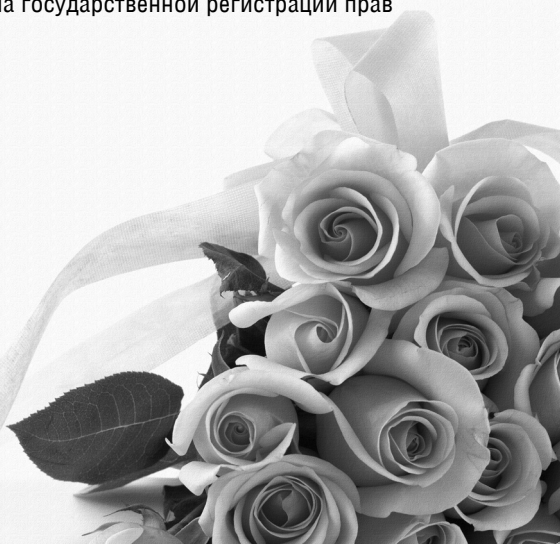
**МИНГАЗОВУ НИНУ НИКОЛАЕВНА** — главного специалиста-эксперта отдела государственной регистрации прав физических лиц Управления Росреестра по РТ

**ШАЙДУЛЛИНА МАРСЕЛЯ ШАФИГУЛЛОВИЧА** — специалиста-эксперта Новошешминского отдела Управления Росреестра по РТ

**БАКИРОВУ АЛЬФИЮ АБДУЛЛОВНУ** — уборщика служебных помещений отдела материально-технического снабжения ФБУ «Кадastroвая палата» по Республике Татарстан

**ЗАЛИМХАНОВУ РУЗАЛИЮ СУЛТАНОВНУ** — уборщика служебных помещений отдела материально-технического снабжения ФБУ «Кадastroвая палата» по Республике Татарстан

**Желаем нашим юбилярам крепкого здоровья, счастья и благополучия. Пусть ваша жизнь всегда будет наполнена уважением и поддержкой коллег, теплотой и любовью родных и близких.**



**ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ** / №2 (6) ноябрь 2011

**ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР**

Абдрахманова Гульнара Альбертовна

**Редакционный совет**

**Зяббаров Азат Галимзянович**

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

**Музафарова Ленара Акмалутдиновна**

Директор ФБУ «Кадastroвая палата» по Республике Татарстан

**Галеев Гильфан Гайнанович**

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

**НАД НОМЕРОМ РАБОТАЛИ**

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

Чулпан Садыкова, Верстка: Леонов Евгений, [onesun@mail.ru](mailto:onesun@mail.ru)

**АДРЕС РЕДАКЦИИ**

г. Казань, ул. Авангардная, д.74

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

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

Отпечатано в типографии «Казанская Недвижимость».

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

За содержание рекламы редакция ответственности не несет.

Любое использование материалов без разрешения

редакции запрещено. **Распространяется бесплатно**

**УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:**

420054, Республика Татарстан,

г. Казань, ул. Авангардная, д.74

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

Телефон для консультаций: 533-25-25,

533-25-26, 533-25-27

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

[www.rosreestr.org](http://www.rosreestr.org), [www.to16.rosreestr.ru](http://www.to16.rosreestr.ru),

[www.rosreestr.tatarstan.ru](http://www.rosreestr.tatarstan.ru)

**ФБУ «КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА»**

**ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:**

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

Телефон: (843) 533-10-82, 533-10-92

Адрес электронной почты: [fgu16@u16.kadastr.ru](mailto:fgu16@u16.kadastr.ru)

[www.kadastr.tatarstan.ru](http://www.kadastr.tatarstan.ru)

**ФИЛИАЛ ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ —**

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:**

420073, Республика Татарстан,

г. Казань, ул. Гвардейская, д. 16Б

Телефон: (843) 295-36-76

Адрес электронной почты: [tatarstan@rosinv.ru](mailto:tatarstan@rosinv.ru)

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

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

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



**Издательский дом «Казанская Недвижимость»**  
г.Казань, Сибирский тракт, 34, корпус 4, офис 320-323, 369  
тел: 511-48-48

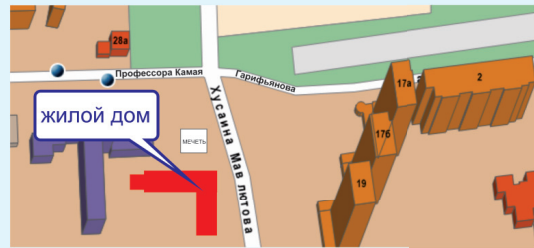
## ул. Мавлютова микрорайон 5 жилой массив «Горки – 1»



**СПЕЦИАЛЬНЫЕ ЦЕНЫ НА ДВУХКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ\***

- Адрес:** г. Казань, Приволжский район, ул. Мавлютова
- Тип здания:** Монолитно - кирпичный
- Подземная автостоянка:** 2-х уров. на 96 машино-мест
- Количество этажей:** 16
- Площадь квартир:** от 41,48 до 63,67 кв.м
- Тип отделки:** Черновая (затирка потолков, штукатурка, стяжка, пластиковое остекление, поквартирная электроразводка, конвекторы)
- Офисные помещения:** от 162 до 213 кв.м
- Инфраструктура:** Развитая (продовольственные магазины, рынок, остановки общественного транспорта, детский сад, школа, мед. колледж, отделение банка, спортивный комплекс).
- Срок ввода дома в эксплуатацию:** 3 кв. 2012 г.
- Варианты оплаты:** 100% оплата, рассрочка\*\*, ипотека\*\*\*  
(ОАО Сбербанк России, ОАО АКБ БТА-Казань)
- Проектная декларация:** www.gran-kazan.ru

### СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ДОМА



## ул.Япеева, дом 10



- Адрес:** г.Казань, Вахитовский р-он, ул.Япеева, дом 10
- Тип здания:** Кирпичный со встроенной автостоянкой
- Количество этажей:** 5
- Площадь квартир:** от 88,4 до 159 кв.м.
- Тип отделки:** Черновая (штукатурка, стяжка, пластиковое остекление, поквартирная электроразводка, алюминиевые радиаторы)
- Инфраструктура:** Развитая (школа №39, дет. сад, остановка общественного транспорта, ВУЗы, магазины.) Дом расположен в 10 мин. ходьбы от Кремля
- Срок сдачи:** дом сдан
- Варианты оплаты:** 100% оплата, рассрочка\*\*, ипотека\*\*\*

### СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ДОМА



\* Действует до 31.10.2011 г.  
\*\* Первоначальный взнос не менее 30% от стоимости. Срок рассрочки - до 30.06.2012 г. Необходимые документы - паспорт гражданина РФ, ИНН. Оплата стоимости равными долями еженедельно. Цена 1 кв.м квартиры, офиса и стоимости парковки не фиксируется. Расрочка от Застройщика СК Грань  
\*\*\* ОАО АКБ «БТА-Казань». Лицензия на осуществление банковских операций № 1531 выдана 30.09.2005г. Центральный банк Российской Федерации. Юридический адрес: Республика Татарстан, 420066, г.Казань, пр.Урицкого, д.88. Тел.: (843) 625-1470