

# ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ — ПРОСТО О СЛОЖНОМ | 3 (10) '12



## ТЕМА НОМЕРА

Межведомственное взаимодействие: действуем в тандеме на единый результат

## В НОМЕРЕ:

- Самые востребованные услуги — услуги Росреестра
- Верификация — еще один шаг к качеству кадастра
- Геодезический надзор дает свои результаты



федеральное  
бюро технической  
инвентаризации

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"  
ФИЛИАЛ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

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

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)

на правах рекламы

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



## УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ! ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ!

Тема нашего очередного номера снова посвящена качеству оказания государственных услуг населению республики. Однако, теперь мы решили чуть глубже затронуть вопросы, связанные с межведомственным и информационным взаимодействием государственных органов, деятельностью кадастровых инженеров... Уже сегодня многие вопросы заявителей снимаются без его участия — регистрирующий орган принимает запросы от кадастровой палаты, кадастровая палата направляет уточняющую информацию в органы власти и управления, итоговая информация доводится до гражданина и направляется в налоговые органы... Обыватель порой даже и не догадывается, какая огромная работа стоит за какой-то банальной, на его взгляд, «бумажкой».

Еженедельно специалисты Управления Росреестра по Республике Татарстан и филиала Федеральной кадастровой палаты по Республике Татарстан проводят профессиональное

консультирование кадастровых инженеров, риэлторов, специалистов муниципальных служб и правоохранительных органов. Сотни заявлений поступает уже не от людей, а от государственных органов в электронном формате — это ускоряет процесс их обработки, экономит время и деньги заявителей.

Сложно достичь слаженности в работе огромной государственной машины, но мы к этому стремимся. Одно ясно уже сегодня — только вместе можно достичь высоких результатов. Позитивные взаимоотношения между госорганами, глубокие профессиональные знания и желание сделать оказываемые государством услуги более доступными и качественными — это залог успеха.

Елена Тихонова

## ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

### №3 (10) ОКТЯБРЬ 2012

Вести недвижимости	4	Типичные ошибки или как сформировать правильный XML-документ?	22
Самые востребованные услуги — услуги Росреестра	7	Геодезический надзор дает свои результаты	24
Верификация — еще один шаг к качеству кадастра	8	Дела судебные	25
Укорениться на рыночном поле	10	В Татарстане создана СРО кадастровых инженеров	27
Кадастровая палата: межведомственное взаимодействие — на это знакомо	12	ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» — надежный партнер в сфере технической инвентаризации	29
Вы спрашивали? Мы отвечаем	13	Вести из районов	31
Предварительная запись — это удобно!	20	Поздравляем с юбилеем	34

# ВЕСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

## НАС ПОСЕТИЛИ

**В ИЮЛЕ — ПРЕДСТАВИТЕЛИ РОСРЕЕСТРА И УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ**



Делегация прибыла в Казань для изучения опыта Татарстана по централизации баз данных ЕГРП и эксплуатации фронт-офисного программного комплекса (ПК ПВД), его результатов и дальнейшего применения в других субъектах РФ. Стоит отметить, что Татарстан в этом смысле является единственным регионом, где произошел переход от территориально-распределенной модели работы информационных систем и оборудования к централизованной модели, т.е. — объединение баз данных ЕГРП. На текущий момент в единую базу объединены 44 районных отдела — по сути, вся республика. Это объединение прошло успешно, в «горячем режиме» — без остановки работы отделов. Теперь все объекты по республике, принадлежащие одному правообладателю, «привязаны» к одному и тому же субъекту права в ЕГРП, что само по себе упрощает подготовку и проверку сведений о правах отдельного лица, повышает точность передаваемых сведений, а в целом — повышает качество выдаваемой

информации из ЕГРП, упрощает наложение арестов и ограничений. Что касается ПК ПВД, то его повсеместное внедрение в работе с заявителями во всех отделах Управления Росреестра по Республике Татарстан также вызывает интерес у коллег из других регионов.

**В АВГУСТЕ И СЕНТЯБРЕ — ПРЕДСТАВИТЕЛИ ИЗ УПРАВЛЕНИЙ ИРКУТСКОЙ, СВЕРДЛОВСКОЙ, УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТЕЙ И РЕСПУБЛИКИ ЧУВАШИЯ**



Коллегам из других регионов были интересны такие вопросы, как организация работы системы межведомственного электронного взаимодействия, применение современных технологий в работе с заявителями — так называемые электронные услуги, как в принципе происходит оптимизация работы сотрудников регистрирующего органа и т.д., а также порядок взаимодействия Управления Росреестра по РТ с Кадастровой палатой и государственный учет объектов капитального строительства. В рамках визитов для гостей были проведены экскурсии по залам приема заявителей, а также отделам Управления и Кадастровой палаты. Подобные встречи всегда полезны, так как позволяют не

только демонстрировать свои возможности, но и учиться у других. ●

## ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ МОЖНО БЫСТРЕЕ

Сроки проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сократились на 10 дней! 30 июля вступил в силу Федеральный закон от 28.07.2012 №133-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения ограничений для предоставления государственных услуг по принципу «одного окна», внесший существенные изменения в том числе и в Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Таким образом, сроки государственной регистрации прав на недвижимое имуще-

ство и сделок с ним в настоящее время составляют не месячный срок, а 20 календарных дней!

## КОЛИЧЕСТВО РЕГИСТРАЦИОННЫХ ДЕЙСТВИЙ, СВЯЗАННЫХ С ОФОРМЛЕНИЕМ НЕДВИЖИМОСТИ, УВЕЛИЧИЛОСЬ

За 9 месяцев текущего года в Республике Татарстан зарегистрировано почти 460 тысяч прав на недвижимое имущество (за этот же период прошлого года — чуть более 453 тысяч прав). Из них на жилые помещения — 242 924, на нежилые — 47 482, на земельные участки — 165 648.

Если говорить о сделках, то их количество с каждым годом увеличивается: если за 9 месяцев 2010 года было зарегистри-

ровано около 87,5 тысяч сделок, за 9 месяцев 2011-го — почти 104,5 тысяч, то за 9 месяцев 2012-го общее количество зарегистрированных сделок составило 114 259 (в Казани — более 30 тысяч). Самое большое количество сделок по всей республике было зарегистрировано в марте и августе — в каждый из этих месяцев было зарегистрировано почти по 15 тысяч сделок; в Казани пик активности пришелся на июль и август — в каждый из этих летних месяцев было зарегистрировано более, чем по 4 тысячи сделок.

В разрезе по видам сделок ситуация в этом году выглядит следующим образом: за 9 месяцев зарегистрировано сделок на жилые помещения — 81 229 (в 2011-м — 74 836), на нежилые поме-

щения — 9 804 (в 2011-м — 9 848), на земельные участки — 22 925 (в 2011-м — 19 512).

В 2012 году, как и в прежние годы, также наблюдается увеличение количества сделок, при совершении которых привлекаются кредитные средства. За 9 месяцев текущего года Управлением Росреестра по РТ зарегистрировано 29 598 таких сделок. Это на 9% больше, чем в 2011-м году за этот же отрезок времени. При этом, если количество «ипотечных сделок» на жилые помещения осталось, примерно, на том же уровне, что и в прошлом году, и составило 21 697 (2011 г. — 21 259), то количество «ипотечных сделок» на земельные участки увеличилось почти на треть: в 2011-м году было зарегистрировано 3 697 сделок, в 2012-м — 4 732. Однако еще больший рост количества «ипотечных сделок» — на 43,6% — наблюдается на нежилые помещения: всего за 9 месяцев текущего года зарегистрировано 3 169 таких сделок. Что касается непосредственно социальной ипотеки, то здесь наблюдается небольшое снижение: в целом по Республике Татарстан в этом году зарегистрировано 3 813 ипотеки (в 2011 — 4000), по Казани — 544 в этом году против 656 — в прошлом.

### **ЗА ОФОРМЛЕНИЕМ НЕДВИЖИМОСТИ МОЖНО ОБРАЩАТЬСЯ НЕ ТОЛЬКО В УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РТ, НО И КАДАСТРОВУЮ ПАЛАТУ**

С момента, как у граждан появилась возможность выбирать — обращаться ли им за оформлением недвижимости в Управление Росреестра по РТ или Кадастровую палату — прошло два года. Именно 17 октября 2010 года Кадастровая палата (филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по РТ) для удобства заявителей была наделена полномочиями по приему и выдаче документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и предоставлению сведений из ЕГРП.

Сначала, когда в 2010 году Татарстан вошел в состав шести субъектов РФ, где Росреестр наделил Кадастровые палаты данными полномочиями, эта услуга предоставлялась заявителям в рамках эксперимента. С июля 2011 года вышеуказанные полномочия были закреплены за филиалом Кадастровой палаты по РТ приказом Росреестра. Таким образом, обратится ли заявитель в Управление Росреестра по РТ или Кадастровую палату — выбор за ним.

Насколько востребована данная услуга среди граждан, можно судить по цифрам: если в начале эксперимента Кадастровая палата принимала документы

от заявителей и выдавала им чуть более 15% от общего количества документов, связанных с оформлением недвижимости, то в 2011 году — около 30%, то уже в текущем году это соотношение составило почти пятьдесят на пятьдесят. То есть одна половина граждан по-прежнему обращается за государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним и предоставлением сведений из ЕГРП в Управление Росреестра по Республике Татарстан и его дополнительные пункты, другая — в Кадастровую палату.

При этом правом выбора могут воспользоваться не только заявители, обращающиеся в Центральный офис и дополнительные пункты Управления, расположенные в Казани, возможность выбирать также предоставляется тем, кто обращается в территориальные отделы Управления и Кадастровой палаты, которые, соответственно, расположены в районах республики.

### **УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РТ ПРОДОЛЖАЕТ ПРОВОДИТЬ ВИДЕОПРИЕМ ГРАЖДАН ПО ИНТЕРНЕТУ**

Связаться напрямую с руководством Управления Росреестра по РТ и задать волнующий вопрос, связанный с деятельностью ведомства, можно каждый вторник и четверг с 15 до 16 ч. Это могут быть вопросы, касающиеся государственного земельного надзора, кадастрового учета и кадастровой оценки земельных участков, государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.

Так как видеоприем проводит руководство Управления, обращающиеся по Интернету имеют возможность оперативно получить исчерпывающую информацию — что называется, из первых уст — по своей конкретной, нередко проблемной, ситуации. Будет ли это оформление земельного участка в собственность или земельный спор с соседями, государственная регистрация ипотеки или договоров участия в долевом строительстве — во всех этих и других случаях гражданам, обращающимся в Управление Росреестра по РТ, будет дана качественная консультация с возможными профессиональными рекомендациями. Так что платить за юридические и посреднические услуги не придется. В принципе, это тот же «личный прием» руководителя, только ехать или идти никуда не надо, достаточно иметь компьютер и доступ в Интернет.

Для тех же, у кого нет возможности выйти в Интернет, а ехать в Управление Росреестра по РТ несподручно, могут обратиться в региональную Общественную приемную Председателя Партии «Еди-

ная Россия» Д.А. Медведева в РТ, где для удобства граждан также по вторникам и четвергам организуется видеоприем посредством Интернет с заместителем руководителя Управления Росреестра по РТ. Адрес приемной «ЕР»: г. Казань, ул. К.Маркса, 31/7, телефон для заявок (843) 238-10-00.

### **ПОДАТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ В ОТДЕЛ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ — ДЕЛО ПЯТИ МИНУТ**

Кадастровая палата по РТ оценила качество оказания услуг населению Альметьевским филиалом. Чтобы подать документы на регистрацию прав собственности придется потерпеть... не более пяти минут. А живая очередь на постановку на кадастровый учет подойдет в течение семи минут. Для региона, в котором оборот недвижимости, традиционно высок, это, своего рода, рекорд.

На Кадастровом учете в отделе по Альметьевскому району находится почти 185 тысяч земельных участков и 114 с половиной тысяч объектов капитального строительства. Для удобства заявителей принято решение организовать работу отдела более функционально. Скоро, здесь-же, будут вести прием и консультации специалисты БТИ, палаты имущественных и земельных отношений, Управления архитектуры и градостроительства.

### **БОРЬБА С НЕЗАКОННО ПОСТРОЕННЫМИ ТАУНХАУСАМИ ПРОДОЛЖАЕТСЯ**

27 сентября в Администрации Советского района Казани прошло совещание, на котором обсуждался вопрос, как возвести надежный заслон на пути незаконного строительства? В совещании принял участие заместитель начальника отдела технического учета объектов капитального строительства Кадастровой палаты республики — Наиль Нуриев. Он пояснил, что при постановке на учет объектов индивидуального жилищного строительства, (а именно такое предназначение для новостроя указывают, как правило, собственники таунхаусов) разрешение на строительство не требуется. Как и правоустанавливающие документы. Определить же по предоставленным техпланам действительный статус новостройки возможно далеко не всегда. Согласно градостроительному кодексу под определение «индивидуальное жилищное строительство» подпадают отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи. Если какие-либо из характеристик не совпадают, и у кадастрового специалиста возникают сомнения



(например, входов в здание больше необходимого количества), он направляет уточняющий запрос в Управление градостроительных разрешений. Таковы полномочия и алгоритм действий.

#### ПРИЕМ ГРАЖДАН В ТЕТЮШАХ: НЕСТАНДАРТНАЯ СИТУАЦИЯ.



12 октября заместитель директора Кадастровой палаты по Республике Татарстан Лейсан Гатауллина, ответила на вопросы жителей района. Информация, предоставленная в ходе частной консультации, имеет практическое значение для многих, кто оказался в подобной ситуации: земля-приватизирована, а построенный на ней жилой дом — нет.

Казалось бы, обычная ситуация: земля приватизирована, а законного права на дом нет. Перспективным вариантом для его регистрации может стать «упрощенка», предоставленная «дачной амнистией».

В данном случае основанием для оформления жилья в собственность служат правоустанавливающие документы на землю. Но вот проблема — земля сельхозназначения! А значит, ферма, производственные склады и постройки-незаконны, а вот жилой дом на этой земле — персонифицирован. И тем не менее, возможности привлечь закон на свою сторону есть. Путь не близкий, но верный. Без кадастровых инженеров его не прой-

ти. В первую очередь, надо отмежевать участок под домом от сельхозугодий. Затем, превращение одного участка в два, предстоит отразить в кадастре. Каждому присваивается свой номер. А вот уже потом, с кадастровым паспортом на свою фактическую «жилищную зону» — в местный исполком. Муниципальная власть имеет право ходатайствовать о переводе земли в другую категорию, в данном случае, в земли населенных пунктов. Именно на землях этой категории разрешено индивидуальное жилищное строительство. Принимает решение о смене статуса земли Кабинет Министров республики. Придется подождать. Утвердили? Тогда земля приведена в порядок: категория соответствует использованию, границы уточнены и учтены. И лишь теперь вступает в силу «дачная амнистия». Согласно положениям этого закона, право на землю равно праву собственности на объект капитального строительства. Для последнего необходим лишь кадастровый паспорт. С правоустанавливающими документами на землю и заявлением — в Росреестр. Финиш — здесь.

Но следует помнить: использовать на практике данные преимущества «дачной амнистии» можно до 1 марта 2015г.

А существующие ныне порядок и условия изменения категории земель будут действовать до 1 января 2013г. Если, конечно, сроки не изменят.

#### КАК ПРОВЕРИТЬ ЧИСТОТУ СДЕЛКИ С ЗЕМЛЕЙ? СПЕЦИАЛИСТЫ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ДАЛИ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ СОВЕТЫ



Заместитель директора палаты Светлана Порфирьева и заместитель начальника юридического отдела Динара Хусаинова приняли участие в «круглом столе» на тему: «Риски при покупке недвижимости: как обеспечить безопасность сделки», организованном журналом «Казанская недвижимость».

С помощью легко выполнимых рекомендаций можно оградить себя от всякого рода мошенников. Прежде всего необходимо удостовериться, что земельный

участок стоит на кадастровом учете. Для этого нужно сделать запрос в кадастровую палату, или получить информацию на федеральном сайте Росреестра. Обязательно следует проверить не наложены ли на данный участок обременения, ограничения, арест. Эти данные, опять же по запросу, предоставляет регистрационная палата. Еще одно усилие, направленное на чистоту сделки — удостовериться, что в границах участка не пролегают охранные зоны (линии электропередач, газо- и нефтепроводы). За этой информацией — в кадастровую палату. Здесь — же, можно получить сведения о разрешенном использовании. Чтобы в дальнейшем не возникло проблем, покупателю важно знать о «деловом статусе» земли — индивидуальное строительство, ведение личного подсобного хозяйства, садоводство и др.

Простая и доступная мера — проверить наличие правоустанавливающих документов. И, конечно, рекомендуется уточнить отмежеван ли земельный участок. Часто следствием не уточненных границ становятся споры с соседями, которые заканчиваются судебными тяжбами. ●

**По данным МВД Татарстана каждое третье преступление экономического блока — мошенничество. За 8 месяцев этого года выявлено 816 фактов. Из них 247 — это мошенничество в сфере сделок с недвижимостью.**

#### КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ОСУЩЕСТВИЛА УЧЕТ 18630 ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДНАЗНАЧЕННОГО ДЛЯ МНОГОДЕТНЫХ СЕМЕЙ.

Однако, сколько в реальности будет образовано участков, судить по этой статистике некорректно. Многие крупные районы республики для постановки на кадастровый учет предоставляют данные на солидные земельные массивы общей площадью от 20 до 40 гектаров. Как правило, их предполагается использовать под индивидуальное жилищное строительство. Но, в случае, если это земли сельхозназначения, их необходимо перевести в другую категорию. Уже после, они межаются на необходимое количество участков.

С начала года решения об отказе в постановке на кадастровый учет приняты в отношении 6313 участков. Причины — ошибки кадастровых инженеров. Самые распространенные — несоответствие межевого плана требованиям законодательства, отсутствие необходимых документов. ●

# САМЫЕ ВОСТРЕБОВАННЫЕ УСЛУГИ – УСЛУГИ РОСРЕЕСТРА

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ РАБОТЫ РЕГИОНАЛЬНОЙ СИСТЕМЫ ЭЛЕКТРОННОГО МЕЖВЕДОМСТВЕННОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ В ТАТАРСТАНЕ, БОЛЕЕ 90% ОТ ВСЕХ ИМЕЮЩИХСЯ МЕЖВЕДОМСТВЕННЫХ ЗАПРОСОВ В РЕСПУБЛИКЕ - ЭТО ЗАПРОСЫ В УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН И КАДАСТРОВУЮ ПАЛАТУ

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



Система межведомственного электронного взаимодействия в федеральных органах исполнительной власти, напому, начала действовать с 1 октября прошлого года. В настоящее время электронное межведомственное взаимодействие через СМЭВ с федеральными органами власти реализовано в полном объеме. С 1 июля этого года, как известно, реализуется второй этап межведомственного взаимодействия – с органами исполнительной власти субъектов РФ и с органами местного самоуправления. Данное взаимодействие осуществляется через систему Электронное Правительство Республики Татарстан, или региональную систему электронного взаимодействия.

На мой взгляд, при получении государственных, а теперь и муниципальных услуг заявители, обращающиеся в Управление Росреестра по Республике Татарстан и его подразделения, уже успели в полной мере почувствовать все удобства, которые стали возможны благодаря межведомственному взаимодействию. Ведь в соответствии с законом, ни мы, ни другие государственные учреждения не вправе требовать от заявителей документы и информацию, которые нахо-

дятся в распоряжении других органов, и должны самостоятельно запрашивать эти документы.

Таким образом, выступая держателем двух базовых государственных информационных ресурсов – ЕГРП и ГКН – мы предоставляем сведения, которые актуальны, в частности, при постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, получении субсидий на оплату жилья, других социальных пособий и так далее. В свою очередь, Управление Росреестра по Республике Татарстан самостоятельно запрашивает документы у других ведомств: в основном запрашивается информация из Федеральной налоговой службы России – это выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, из органов местного самоуправления – выписки из домовых книг, запросы по градостроительной деятельности. Так, например, мы запрашива-

ем документы, необходимые при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и при осуществлении государственного кадастрового учета.

Это могут быть разрешение на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию, документы, подтверждающие государственную регистрацию юридического лица, и многие другие – существует огромный спектр региональных и муниципальных услуг, в рамках которых наше ведомство взаимодействует с другими органами государственной власти.

Однако если Управление Росреестра по Республике Татарстан в настоящее время всю необходимую информацию запрашивает у других ведомств только в электронном виде, то нам они по-прежнему большое количество запросов предоставляют в бумажном виде. Главным образом, это касается запросов, посту-

пающих от служебных приставов – только за сентябрь их количество составило 1400 запросов (всего от службы поступило более 16 тысяч запросов), от органов местного самоуправления – за сентябрь поступило 1400 запросов (всего 5100); от налоговой службы – за этот же месяц 770 запросов (всего 7200) и от МВД России – первый месяц осени поступило 417 запросов (всего 3100). Основными причинами предоставления запросов на бумажных носителях являются проблемы технического характера, специфичность запрашиваемой информации и отсутствие ЭЦП.

Как бы там ни было, развитие межведомственного взаимодействия продолжается. Как говорится, назад дороги нет. Ожидается, что третьим этапом должно стать электронное взаимодействие с нотариусами, а в более отдаленной перспективе – с судами. ●



# ВЕРИФИКАЦИЯ – ЕЩЕ ОДИН ШАГ К КАЧЕСТВУ КАДАСТРА

МУЗАФАРОВА ЛЕНАРА АКМАЛУТДИНОВНА / ДИРЕКТОР ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

**В КОНЦЕ СЕНТЯБРЯ ДИРЕКТОР ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ЛЕНАРА МУЗАФАРОВА ПРИНЯЛА УЧАСТИЕ В КОЛЛЕГИИ РОСРЕЕСТРА (Г. МОСКВА). ЕЕ ВЫСТУПЛЕНИЕ НА СОВЕЩАНИИ ОКАЗАЛОСЬ ОЧЕНЬ ИНТЕРЕСНЫМ ДЛЯ КОЛЛЕГ ДРУГИХ РОССИЙСКИХ РЕГИОНОВ, ПОСКОЛЬКУ ТЕМА ДОКЛАДА БЫЛА, ДЕЙСТВИТЕЛЬНО, АКТУАЛЬНАЯ: «ВЕРИФИКАЦИЯ (ПОВЫШЕНИЕ КАЧЕСТВА ДАННЫХ КАДАСТРА)»**



**В отличие от Татарстана, в других регионах эта глобальная и кропотливая, но при этом крайне необходимая и ответственная работа еще впереди. После коллегии посыпались письма-просьбы выслать разработанные регламенты работы, а также звонки коллег из кадастровых палат других регионов. Предлагаем Вашему вниманию тезисы выступления Леныры Музафаровой.**

Сегодня база данных кадастра по Республике Татарстан содержит сведения о почти четырех млн объектов. Обработка такого объема информации и, при этом, качественное оказание государственных услуг требует немалых сил и вложений.

Создание кадастра в Республике Татарстан проходило в течение многих лет. Основой его были результаты инвентаризации земель – не самый качественный материал. Новые объекты (земельные участки) вносились децентрализованно, не существовало единого подхода к технологии кадастрового учета, а основой кадастра строений были архивные сведения органов технической инвентаризации. Именно поэтому кадастр часто представляется разрозненным массивом данных со значительным количеством ошибок.

Первой и самой масштабной работой по исправлению ошибок стала подготовка баз данных из одного программного комплекса в другой. Отсутствие некоторых сведений об участке или противоречие в них делало перенос сведений о нем невозможным. Показателем высокого качества проведения этих работ стал перенос в АИС ГKN более 99,7 процентов сведений. Однако работы по повышению качества данных продолжались – в кадастровой палате была создана специальная рабочая группа, в которую вошли самые опытные сотрудники различных отделов. Ежедневно анализировались сотни документов, выявлялись технические ошибки многолетней давности, приводились в порядок сведения кадастра, уведомлялись правообладатели и заинтересованные органы...

Однако эти мероприятия можно назвать подготовительными для главной цели – объединения информационных ресурсов регистрирующего органа и органа кадастрового учета. Для решения этой задачи с февраля 2011 года деятельность кадастровой палаты по Республике Татарстан была направлена на создание в республике единого территориального информационного ресурса (ТИР), которая проходила в следующем порядке:

- ▶ первичная загрузка сведений;
- ▶ сопоставление сведений за период подлежащий выгрузке в налоговую службу;
- ▶ выгрузка сведений в налоговую службу;
- ▶ сопоставление сведений за весь период.

В результате были сопоставлены сведения ЕГРП и ГKN по всем земельным участкам, зарегистрированным в ЕГРП (610 тыс.).

Повышение качественного состава кадастровых сведений напрямую отражается на качестве оказания государственных услуг заявителю – экономит его нервы, деньги и время. В настоящее время работа по повышению качества данных набирает обороты и в отношении объектов капитального строительства. Если по земельным участкам провести сверку позволил кадастровый номер, то по большинству объектов капитального строительства в ЕГРП кадастровый номер отсутствует. В связи с этим данная работа в филиале организована следующим образом:

- ▶ для сотрудников ОКУ открыт прямой доступ для просмотра сведений регистрирующего органа;

- ▶ при обработке запроса о предоставлении сведений о строении, в случае отсутствия такового в кадастре, осуществляется поиск сведений о регистрации права на запрашиваемый объект в базе данных ЕГРП. При выявлении объекта направляется запрос в регистрирующий орган, который предоставляет сведения о запрашиваемом объекте. Сведения об объекте капитального строительства в кадастр вносятся также и по декларациям, поступающим от регистрирующего органа.

После внесения в кадастр сведений о зарегистрированных в ЕГРП объектах, в регистрирующий орган передается информация о присвоенных им кадастровых номерах. В настоя-

щее время филиалом были переданы сведения почти по 29 тысячам объектов.

Несмотря на то, что инструменты верификации сведений о строениях на федеральном уровне пока не реализованы, в Татарстане работы по повышению качества данных уже начаты. Средствами действующего программного комплекса с помощью запросов, составляемых сотрудниками кадастровой палаты, проводится выявление дублирующихся объектов, неверной привязки и некорректных характеристик. С привлечением муниципальных органов выявляются объекты, пропущенные при инвентаризации архивов органов технической инвентаризации. В результате исправлено и внесено более 124 тысяч объектов. Это значит, что заявитель сможет получить кадастровые сведения по этим объектам без лишних затрат на изготовление технического плана.

С помощью федерального разработчика были обнаружены объекты с неполными характеристиками (около 130 тысяч ошибок в 110 тысячах объектах).

Для анализа и устранения этих ошибок создана рабочая группа в центральном аппарате, а также привлечены территориальные отделы кадастровой палаты. Поскольку эта работа была начата по собственной инициативе ОКУ, каких-либо контрольных сроков исполнения пока нет. Вполне вероятно, работа по нормализации объектов капитального строительства будет еще более сложной и кропотливой. Но, как говорится, дорогу осилит идущий... ●

# УКОРЕНИТЬСЯ НА РЫНОЧНОМ ПОЛЕ

**В СФЕРЕ ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА И ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДОЛГОЕ ВРЕМЯ СОХРАНЯЛСЯ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ МОНОПОЛИЗМ. НО ГОД НАЗАД СИТУАЦИЯ СТАЛА МЕНЯТЬСЯ НА ТРАДИЦИОННОЙ «ПОЛЯНЕ» БТИ ПОЯВИЛИСЬ МНОЖЕСТВО ДРУГИХ ОРГАНИЗАЦИЙ РАЗНЫХ ФОРМ СОБСТВЕННОСТИ И НЕЗАВИСИМЫХ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ**

ГАЛИНА ГАЛИУЛЛИНА / СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ "ВЕСТНИКА НЕДВИЖИМОСТИ"

Как выстраивает свою работу в новых условиях Федеральное БТИ, имеющее 82 филиала и более тысячи отделений по всей стране? Об этом мы беседуем с советником генерального директора ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», директором Самарского филиала — координатора деятельности филиалов, расположенных на территории Приволжского федерального округа **Андреем Карпенко**.

## ПЕРЕСТРОЙКА НА МАРШЕ

■ Чем нынешнее Федеральное БТИ отличается от прежней структуры с похожим названием, вызывавшим у граждан ассоциации со сложными процедурами и длинными очередями?

■ Ситуация поменялась в корне. Мы оказались в рыночных условиях: только в Самарской области сейчас зарегистрировано более 560 независимых кадастровых инженеров. И хотя на рынке активно работает не более 10 процентов из них, нам с ними приходится конкурировать. Так что, работать, как раньше, БТИ сегодня не могут, и это прекрасно понимают в центральном аппарате Федерального БТИ, куда за последний год пришло много специалистов с рыночным мышлением, а также в региональных филиалах. Еще один фактор, который серьезно повлиял на организацию нашей работы, — переход на электронный документооборот, позволяющий эффективно скоординировать взаимодействие БТИ с кадастровой и регистрационной палатами.

■ Все это, видимо, потребовало от ваших специалистов повысить квалификацию, и, причем, в сжатые сроки?

■ Несомненно! Вот, скажем, в этом году мы перешли на изготовление нового вида документов — технические планы, которые предполагают точную координатную привязку объектов недвижимости к занимаемому ими земельному участку. И одно это потребовало от наших кадастровых инженеров «расширения сознания»: они должны были овладеть навыками геодезистов, техников и специалистов в сфере информационных технологий.

## ВАЖНЕЙШАЯ ЗАДАЧА

■ При столь значительных изменениях в повседневной работе у людей должен быть некий ориентир — главная цель.

■ Важнейшей задачей для нашего предприятия я считаю сокращение срока исполнения клиентских заявок на базе полного перехода к электронному документообороту с органами Росреестра. Изготовленные нашими филиалами технические планы должны передаваться для постановки на учет только через электронный портал Росреестра, тем самым сокращая время постановки на кадастровый учет объекта, обозначенного в клиентской заявке.

■ У вас уже есть конкретные достижения?

■ В соответствии с приказом Минэкономразвития РФ № 577 от 14.10.2011 г. первые пять поволжских филиалов федерального БТИ (Самарский, Нижегородский, Оренбургский, по Республикам Татарстан и Башкортостан) перешли на работу с техническими планами с 1 января 2012 года. С начала второго квартала к ним добавились еще три филиала — Кировский, Ульяновский и Уд-

**СОВЕТНИК ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ», ДИРЕКТОР САМАРСКОГО ФИЛИАЛА – КООРДИНАТОРА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИЛИАЛОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ ПРИВОЛЖСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА, АНДРЕЙ КАРПЕНКО:**



— ФИЛИАЛ ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ЗАНИМАЕТ ДОСТОЙНОЕ МЕСТО СРЕДИ ДРУГИХ ПОВОЛЖСКИХ ФИЛИАЛОВ. ЗДЕСЬ СЛОЖИЛСЯ ЭФФЕКТИВНО РАБОТАЮЩИЙ КОЛЛЕКТИВ, СОСТОЯЩИЙ ИЗ ВЫСОКОВКВАЛИФИЦИРОВАННЫХ, ИНИЦИАТИВНЫХ И ДОБРОСОВЕСТНЫХ СОТРУДНИКОВ.

**И ЭТО ВАЖНЕЙШАЯ ПРЕДПОСЫЛКА ДИНАМИЧНОГО РАЗВИТИЯ ФИЛИАЛА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН, ВЕДУЩЕГО К УСТОЙЧИВОМУ РОСТУ ЕГО ДОЛИ НА МЕСТНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ — ВЕСЬМА ЕМКОМ С УЧЕТОМ ЛИДИРУЮЩЕЙ РОЛИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН В ЭКОНОМИКЕ ПРИВОЛЖСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА И РОССИИ В ЦЕЛОМ.**

муртский. Силами названных территориальных структур к 1 июля текущего года изготовлено около 15 тысяч технических планов. В течение первых двух кварталов 2012 года через портал Росреестра подано более 1700 заявок. Мы стремимся, чтобы к концу текущего года филиалы округа полностью перешли на электронную обработку клиентских заявок.

■ Это, наверное, позволит избежать ошибок в инвентаризационной документации и таким образом увеличить производительность подведомственных Вам филиалов?

■ Используемый нашими филиалами программно-аппаратный комплекс обработки заявок процедурно и содержательно согласован с требованиями региональных кадастровых палат. Так что девять из десяти наших клиентов получают искомым документ о постановке на учет с первого раза. То есть, приостановки и отказы практически отсутствуют.

■ В процессе полного перехода на электронную обработку клиентских заявок есть одно недостающее звено — не легитимирована электронно-

**цифровая подпись нотариуса.**

■ Думаю, что эта проблема будет решена уже в ближайшее время. Тогда один день в неделю в офисах Федерального БТИ будет дежурить нотариус — клиент придет, распишется, и получит заказанные документы.

**■ Какие еще направления деятельности БТИ сейчас актуальны?**

■ Находясь в рыночных условиях, естественно войти в сферы, смежные с технической инвентаризацией. Это оказание юридических и риэлтерских услуг, землеустроительные и кадастровые работы — составление межевых планов, работа с охраняемыми зонами. Так, филиал Федерального БТИ по Республике Татарстан в текущем году удвоил выручку от реализации подобных услуг. В этой связи мы увеличиваем штат геодезистов и кадастровых инженеров, в том числе, за счет присоединения к нашей организации Федерального кадастрового центра «Земля» со своими высококвалифицированными специалистами. Большое внимание уделяем и проектным работам; качественные изменения в этой области ожидаются уже к концу текущего года.

**■ Это касается всех подведомственных Вам филиалов?**

■ У каждого филиала свои достижения, но в целом за последний год их работа стала более эффективной. Сейчас они работают в рамках единой экономической политики предприятия. Раньше нередко были случаи, когда тот или иной филиал получал контракт на крупную сумму, а после этого уже не брался за иную работу. Сейчас мы эту практику сломали и в рамках предприятия равномерно распределяем работу по регионам. Это особенно ценно для сетевых компаний, которые обращаются к нам, работая на территории нескольких регионов, — для «Федеральной сетевой ком-

пани», МРСК, нефтяников, связистов, газовиков, РЖД. Поэтому на конкурсах, проводимых этими компаниями, конкурентов у нас, практически, нет.

### **СФОКУСИРОВАТЬСЯ НА ПОБЕДАХ В КОНКУРСАХ И АУКЦИОНАХ**

**■ Какое значение Вы придаете продуктивному участию подведомственных Вам структур в конкурсах и аукционах?**

■ В рыночных условиях этот показатель финансово-хозяйственной деятельности становится все более значимым. Ведь именно он обуславливает конкурентоспособность филиалов, а также размер их прибыли, особенно по основным направлениям их деятельности — технической инвентаризации, землеустроительным и кадастровым работам.

К середине 2012 года результативность участия поволжских филиалов в конкурсах и аукционах выросла примерно вчетверо — с 10,2% до 41,3%, причем за счет усилий абсолютного большинства поволжских филиалов Федерального БТИ.

**■ В чем причина проигрыша региональных структур федерального БТИ в конкурсах/аукционах?**

■ Главная проблема — недобросовестная конкуренция. Наши соперники, не обремененные обязательствами по государственным гарантиям качества, во многих случаях идут на откровенный демпинг, снижая — уже в ходе состязания — свои финансовые запросы в два раза, а то и более. А ведь именно ценовый фактор — при ныне действующем федеральном законе ФЗ-94, регулирующем госзакупки, — зачастую оказывался решающим.

Отдельно взятый кадастровый инженер может выиграть, например, локальный электронный аукцион, но на серьезный конкурс, где стоимость лота составляет миллионы рублей, он просто не выйдет: для выполнения таких объемов работ у него про-



### **ФАКТОР, КОТОРЫЙ СЕРЬЕЗНО ПОВЛИЯЛ НА ОРГАНИЗАЦИЮ НАШЕЙ РАБОТЫ, — ПЕРЕХОД НА ЭЛЕКТРОННЫЙ ДОКУМЕНТООБОРОТ**

сто нет возможностей. И если заказчик заинтересован в том, чтобы работа была произведена качественно, в срок и с серьезными государственными и банковскими гарантиями, он будет проводить масштабный конкурс, где в рассмотрение принимается много таких критериев, которым обычный кадастровый инженер удовлетворить не может в принципе.

Сегодня большинство корпоративных заказов мы получаем именно через такие конкурсы: выставляем ту цену, которая позволяет нам выполнить требуемые работы с государственными гарантиями качества и честно выигрываем эти конкурсы.

**■ Мы уже говорили о том, что сетевые компании, чьи объекты расположены в нескольких сопредельных субъектах РФ, гарантированно являются вашими заказчиками.**

■ Да, так исторически сложилось: зачем заказчику услуг объявлять по каждой территории свой конкурс, если можно объявить один — по всем объектам сразу? У филиалов Федерального БТИ установлены давние деловые отношения с сетевыми предприятиями.

Это выгодно обеим сторонам — как заказчику, так и исполнителю: заказанные работы выполняются быстрее, качественнее, в оговоренные сроки и с государственными гарантиями. Во всех подобных случаях наши предприятия принимают на себя функции генерального подрядчика в полном объеме.

**■ Предоставляемые вами госгарантии качества — это серьезное конкурентное преимущество. Как вы его продвигаете в предпринимательское сообщество?**

■ Если говорить о Самарском филиале, в последнее время мы заключили два соглашения по взаимодействию с Поволжской Гильдией Риэлторов (ПГР) и с Торгово-промышленной палатой Самарской области (ТПП). Эти документы предусматривают льготные условия для участников этих общественных организаций при сохранении, разумеется, всех наших обязательств по гарантиям качества услуг. Кроме того, члены ПГР и ТПП взаимодействуют с нашим предприятием на эксклюзивной основе. Думаю, что этот опыт весьма полезен и другим поволжским филиалам Федерального БТИ. ●



## КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА: МЕЖВЕДОМСТВЕННОЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ — НАМ ЭТО ЗНАКОМО

**ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ И КАК ИЗМЕНИТСЯ ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ГОСУСЛУГ? ПОЛИТИКА ГОСУДАРСТВА ТАКОВА: ВСЕ, ЧТО ПРЕДЛАГАЕТСЯ ВЕДОМСТВАМИ, ОКАЗЫВАЮЩИМИ ГОСУСЛУГИ, ВСЕ, ЧТО ПРЕДПРИНИМАЕТСЯ ЗАКОНОТВОРЧЕСКИМИ ОРГАНАМИ, ДЕЛАЕТСЯ ДЛЯ ЧЕЛОВЕКА, ДЛЯ ЕГО КОМФОРТА И УДОБСТВА. В ШИРОКОМ СМЫСЛЕ, МЕЖВЕДОМСТВЕННОЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ — ЭТО СВОЕОБРАЗНЫЙ ОБМЕН ДАННЫМИ, КОГДА ОДНО ВЕДОМСТВО ПО ЗАПРОСУ ПРЕДОСТАВЛЯЕТ ХРАНЯЩУЮСЯ У НЕГО ИНФОРМАЦИЮ, НЕОБХОДИМУЮ ДЛЯ ОКАЗАНИЯ УСЛУГИ ЗАЯВИТЕЛЮ ВО ВТОРОМ ВЕДОМСТВЕ. КАК НА САМОМ ДЕЛЕ РЕАЛИЗУЕТСЯ ДЕЙСТВИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА № 210-ФЗ, МЫ РЕШИЛИ УЗНАТЬ В КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЕ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**

ЧУЛПАН САДЫКОВА / СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ ВЕСТНИКА НЕДВИЖИМОСТИ

На наши вопросы ответил заместитель директора – ведущий технолог филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан Антон Самойлов.



**■ Что же такое межведомственное взаимодействие, насколько это ново для Вашего Учреждения?**

■ Межведомственное взаимодействие представляет собой обмен документами и информацией, в том числе в электронной форме, между органами власти, органами государственных внебюджетных фондов в целях предоставления гражданам и организациям государственных и муниципальных услуг.

С 1 октября 2011 года к межведомственному взаимодействию перешли федеральные органы исполнительной власти, в том числе и наш Филиал.

С 1 июля 2012 года к межведомственному взаимодействию подключились органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, поэтому для нас это не является новшеством. Просто сейчас мы не только

предоставляем документы по запросу, но и сами имеем право делать запросы в органы местного самоуправления.

**■ Что межведомственное взаимодействие дает гражданам?**

■ Теперь чиновники при оказании государственных и муниципальных услуг не вправе требовать от граждан справки и документы, имеющиеся в других органах власти.

Так уже с октября 2011 года кадастровый паспорт не требуется предоставлять для регистрации права. Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан в порядке, установленном 210-ФЗ, предоставлено более 40 тыс. кадастровых паспортов, что даже по минимальной стоимости кадастрового

паспорта 150р. (в электронном виде для физ. лиц) сэкономило заявителям более 6 миллионов рублей. Кроме денег, это, конечно, еще и экономия сил и времени, необходимых на получение документов.

Необходимо иметь в виду, что межведомственное взаимодействие распространяется не на все виды документов. Так, Законом об услугах установлен исчерпывающий перечень документов личного хранения, которые гражданин или организация обязаны представить лично в Росреестр. Это документы, удостоверяющие личность гражданина, учредительные документы юридического лица, решения, заключения, выдаваемые органами опеки и попечительства, решения судов, документы архивного фонда и т.п.

С этим перечнем документов личного хранения и перечнем документов, которые могут быть запрошены в порядке информационного взаимодействия, можно ознакомиться на официальном сайте республиканской кадастровой палаты [kadastr.tatarstan.ru](http://kadastr.tatarstan.ru) и на информационных стендах в любом пункте приема заявителей.

■ **На кого распространяется межведомственное взаимодействие?**

■ Межведомственное взаимодействие распространяется как на физических, так и на юридических лиц.

■ **Какие документы можно не представлять в орган кадастрового учета при обращении за государственными услугами Росреестра?**

▶ Документ, подтверждающий принадлежность земельного участка к определенной категории земель;

▶ Документ, подтверждающий установленное разрешенное использование земельного участка;

▶ Решение о переводе жилого помещения в нежилое, нежилого в жилое;

▶ Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости выданное после 01.09.2012 г.

▶ Документ, подтверждающий присвоение адреса земельному участку, объекту капитального строительства;

▶ выписку из ЕГРЮЛ;

▶ выписку из ЕГРИП;

▶ разрешение на строительство;

▶ лицензию, выданную федеральным органом исполнительной власти;

▶ выписку из Реестра федеральной собственности.

■ **Какие итоги можно подвести за 3 месяца действия Федерального закона №210-ФЗ?**

■ Работа идет своим чередом, мы предоставляем кадастровые сведения по запросу госорганов и сами делаем запросы в органы местного са-



моуправления. На сегодняшний день, в Учреждение из других ведомств поступило почти восьми с половиной тысяч запросов, а мы направили более пятисот запросов. Думаю, со временем преимущественно межведомственного взаимодействия станут более очевидными, для людей станет естественным напрямую обращаться в нужное ведомство, не утруждая себя сбором справок. Внедрение новых условий в работу Учреждения уже нашло положительный отклик среди людей ежедневно пользующихся госуслугами. Но многим заявителям еще остается привычным сразу предоставлять весь пакет документов.

■ **Коротко о межведомственном взаимодействии:**

■ Организация межведомственного взаимодействия позволяет сократить список документов, требуемых непосредственно от заявителя, в среднем на 33%.

Например, для физических лиц при получении услуги по предоставлению земельного участка, находящегося в му-

ниципальной собственности, занимаемого индивидуальным жилым домом, принадлежащим заявителю (заявителям) на праве собственности в г. Казань, предоставляемой администрациями районов г. Казань, до 1 июля 2012 года требовалось предоставление 7 документов.

Сейчас заявителю нужно принести только 4 из 7 документов, которые должны иметься у него в распоряжении. При этом реально заявителю потребуется только одно посещение для подачи документов в орган, предоставляющий услугу, а раньше ему пришлось бы посетить Управление Росреестра по Республике Татарстан и филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан, да еще и заплатить за получение справок деньги.

▶ За несоблюдение порядка предоставления услуги и, в особенности, за нарушения порядка рассмотрения жалоб предусмотрен административный штраф должностных лиц соответственно от 3 до 10 тысяч рублей и от

20 до 30 тысяч рублей в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (ст.5.63).

■ **Коротко об электронном взаимодействии:**

■ Несмотря на трудности связанные с переходом на новый порядок взаимодействия, он имеет и неоспоримые преимущества, так при подаче бумажных документов, в соответствии с порядком, действовавшим до 1 июля, срок внесения сведений мог достигать 30 рабочих дней (максимальный допустимый срок установленный законом). Теперь же, при подаче электронных документов, за счет исключения процедур: приема и сканирования документов, ввода данных, проверки введенных данных этот срок удалось сократить всего до 7 рабочих дней.

▶ Все документы в порядке информационного взаимодействия принимаются только центральным аппаратом филиала и не могут предоставляться в отделы по муниципальным районам. ●



# ВЫ СПРАШИВАЛИ? МЫ ОТВЕЧАЕМ!

**ПРЕДЛАГАЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ РУБРИКУ «ВОПРОСЫ-ОТВЕТЫ», В КОТОРОЙ ВЫ НАЙДЕТЕ ОТВЕТЫ НА САМЫЕ АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, УЧЕТУ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЛНУЮЩИЕ ЧИТАТЕЛЕЙ В ЭТО СТРЕМИТЕЛЬНОЕ, СЛОЖНОЕ ВРЕМЯ**



**Эльмира Султанова**  
начальник отдела технического учета объектов капитального строительства филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Республике Татарстан

**Как поставить на государственный учет объект капитального строительства, если его границы пересекают земельный участок, или выходят за его пределы?**

В графе «Характеристики» технического плана необходимо указывать все кадастровые номера земельных участков в пределах которых находится объект учета. При этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» рекомендуем указывать информацию о фактическом расположении объекта (объект выходит за пределы границ земельного участка (земельных участков)).

**Если земельный участок под объект капитального строительства не сформирован, то можно ли указать в техническом плане вместо земельного участка кадастровый квартал?**

## ВОПРОСЫ ВЕДЕНИЯ ГКН

В случае если объектом учета является здание в разделе «Характеристики» технического плана в строке «Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание» кадастровый номер квартала не указывается, а проставляется знак «прочерк» (Согласно Приказу Минэкономразвития №403 от 01.09.2010 г.).

Если объектом учета является сооружение или объект незавершенного строительства в разделе «Характеристики» технического плана в строке «Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание» указывается номер кадастрового квартала (кварталов через запятую) (Согласно приказам Минэкономразвития №693 от 23.11.2011г., №52 от 10.02.2012г.).

**Должны ли расписываться все участники общей долевой собственности на титульном листе технического плана в графе «подпись заказчика»?**

Нет, не должны. Заказчиком кадастровых работ может выступить любое лицо.

**Необходимо ли вшивать в технический план правоустанавливающий документ?**

Вшивать в технический план правоустанавливающий документ не требуется. При подаче заявления о государственном учете изменений заявитель должен представить документ, устанавливающий или удостоверяющий его право на соответ-

ствующий объект (при отсутствии сведений о зарегистрированном праве в ЕГРП). Однако если такой документ использовался кадастровым инженером при подготовке технического плана, его копия включается в состав приложения.

**По результатам рассмотрения заявления было вынесено решение об отказе, нужно ли вшивать это решение в технический план при повторной подаче заявления?**

Вшивать решение об отказе не требуется. Для ускорения сроков рассмотрения заявления необходимо приложить данное решение к последующему заявлению о государственном учете.

**Если кадастровый инженер видит, что объекту присвоено два кадастровых номера (один из них является дублем) какой кадастровый номер он должен указывать в техническом плане?**

В таком случае необходимо предварительно запросить сведения на данный объект учета по его адресу, не указывая кадастровый номер. Для облегчения поиска объекта (особенно в случае, если адрес неполный) можно указать инвентарный номер, литеру.

В результате обработки запроса выдается кадастровый паспорт, в котором указан актуальный кадастровый номер объекта.

**В техническом плане помещения в графической части указан весь этаж, нужно ли указывать номера подъездов?**

Номер подъезда необходимо указывать, только если на плане отображается часть этажа.

**При составлении технического плана возможно ли использовать кадастровый паспорт на земельный участок, а не выписку?**

Нет. Согласно требованиям при подготовке технического плана используется кадастровая выписка о земельном участке или кадастровый план территории.

**Кто присваивает номер нежилому помещению, если при подготовке технического плана технический паспорт отсутствует? Можно ли не указывать номер нежилого помещения?**

Номер помещения должен быть указан обязательно. Номер нежилого помещения может быть присвоен исполнителем кадастровых работ с указанием об этом в заключении.

**В техническом плане указывается площадь застройки и степень готовности, если вначале была застройка 6х6 м, а в дальнейшем образовалась 10х10 м. Нужно ли делать акцент в заключении о том, как получилось 10х10 м?**

В данном случае отметки в разделе «Заключение кадастрового инженера» не требуется.

**Являются ли отказы, сформированные из-за ошибки XML файла грубыми нарушениями?**

До 1.01.2013г. отказы, принимаемые по заявлениям о государственном учете объектов капитального строительства, не включаются в количество отказов, связанных с грубыми нарушениями по каждому кадастровому инженеру. Отказы в учете не учитываются при аннулировании и в квалификационную комиссию не направляются.

**В техническом плане прописывается формула расчета готовности объекта, файл XML знаки выдает как ошибку. Можно ли формулу прописать словами?**

Да, возможно.

**Какое решение примет орган кадастрового учета при поступлении заявления о государственном учете помещения, расположенного в объекте незавершенного строительства с приложением решения суда, которое признает право собственности на такое помещение?**

Постановка на государственный учет помещений, расположенных в объектах незавершенного строительства не предусмотрена действующим законодательством. Вместе с тем, п.25 Требований к подготовке технического плана помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 29.11.2010 г. №583 предусмотрено внесение кадастрового номера здания или сооружения, в котором расположено помещение. Таким образом, орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении государственного учета в соответствии с пп.2 п.70 Порядка осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений,

объектов незавершенного строительства в переходный период применения Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, утвержденного Приказом №577 Министерства экономического развития РФ от 14 октября 2011 г.

**Как правильно оформить план части этажа для постановки на государственный учет квартиры (без использования технического паспорта, но с приложением декларации)?**

План части этажа оформляется в соответствии с требованиями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития РФ от 29.11.2010 г. №583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке». В случае если технический план составлен на основании декларации то в целях оформления графической части технического плана кадастровым инженером по результатам выполненных измерений от руки чернилами или пастой синего цвета изготавливается немасштабный, но с соблюдением пропорций, чертеж с обозначением данных, необходимых для оформления Плана этажа, либо Плана здания (сооружения). Указанный чертеж (копия чертежа), заверенный подписью (с указанием фамилии и инициалов) и оттиском печати кадастрового инженера, включается в состав Приложения.



Елена Старкова — главный инженер филиала ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» по Республике Татарстан

**Вопрос:** Мне по решению суда принадлежит квартира в 2-ух квартирном доме.

Дом весь на кадастре на стоит, сейчас для регистрации моего права в рег. палате нужен кадастровый паспорт на мою часть жилого дома, но сотрудники БТИ говорят, что без постановления всего дома я свою квартиру не поставлю на учет и поэтому просят заказать пакет документов для постановления всего дома на кадастровый учет.

**Соседям это всё не надо, у них до 2015 г. будет идти реконструкция. Для меня очень дорого осуществить оплату всего пакета документов на весь дом, потом ещё межевание всего участка и оплатить пакет документов по своей квартире для постановления на кадастр. Можно ли поставить на кадастровый учёт мою квартиру, без постановления на кадастр всего дома и что для этого надо?**

К сожалению, постановка квартиры на кадастровый учет в доме, который на учет не поставлен, невозможна. С межеванием

участка это не связано. Для оформления технического плана на дом необходимо определить координаты поворотных точек дома и общую и его общую площадь, т.е. оформить технический план да весь жилой дом. Если здание не поставлено на учет, постановка на учет помещения, расположенного в таком здании, осуществляется при условии одновременной постановки на учет такого здания. В этом случае представляются одно заявление о постановке на учет указанного помещения и такого здания и необходимые для государственного учета документы (технический план на здание и технический план на помещение) (приказ МЭР РФ от 14.10.2011 г. №57).

**Вопрос:** Я хочу заказать технический план фундамента сгоревшего дома для вступления в права наследства. Скажите пожалуйста какие документы необ-

ходимо для этого представить и в какое отделение Ростехинвентаризации необходимо обратиться, если дом находится в Лаишевском районе? Заранее спасибо за ответ.

К сожалению, технический план сгоревшего дома выполнять не имеет смысла: на кадастровый учет такой объект не поставят. Вы проверьте в кадастровой палате, возможно дом был учтен ранее, и

кадастровый паспорт на него существует — закажите в Лаишевском территориальном Росреестра (это бесплатно) кадастровый паспорт. ●

## РЕГИСТРИРУЕМ ПО ПРАВИЛАМ

**ВСЕ, ЧТО СВЯЗАНО С ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ВСЕГДА ВЫЗЫВАЕТ МНОЖЕСТВО ВОПРОСОВ. ОДНАКО НА ВСЕ ЭТИ ВОПРОСЫ, КАКИМИ БЫ СЛОЖНЫМИ ОНИ НИ КАЗАЛИСЬ, ВСЕГДА ЕСТЬ ОТВЕТЫ, ЕСЛИ НА НИХ ОТВЕЧАЮТ ПРОФЕССИОНАЛЫ, НАПРИМЕР, СОТРУДНИКИ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН.**



**Ирина Трифонова — начальник отдела государственной регистрации прав юридических лиц и договоров долевого участия Управления Росреестра по РТ**

**Подлежат ли государственной регистрации охранные обязательства собственника (пользователя) объекта культурного наследия?**

Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации, установленные законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке, ограничения (обременения) прав на него, в том числе установленные охранным обязательством на объект культурного наследия и другие (статья 63 Закона об объектах культурного наследия).

Государственная регистрация ограничений (обременений), установленных охранными обязательствами, осуществляется одновременно с государственной регистрацией прав собственности (оперативного управления) на объект культурного наследия (памятник истории и культуры), выявленный объект культурного наследия (памятник истории и культуры),

либо по отдельному заявлению представителя правообладателя с приложением охранного обязательства на объект культурного наследия.

**Что такое сервитут? Подлежит ли он государственной регистрации? Уплачивается ли за его регистрацию государственная пошлина?**

Сервитут — право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

Государственная регистрация сервитутов проводится в Едином государственном реестре прав на основании заявления собственника недвижимого имущества или лица, в пользу которого установлен сервитут при наличии у последнего соглашения о сервитуте. Сервитут вступает в силу после его регистрации в Едином государственном реестре прав.

Если сервитут относится к части земельного участка или иного объекта недвижимости, к документам, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, прилагается кадастровый паспорт такого объекта недвижимости, на котором отмечена сфера действия сервитута, или кадастровая выписка о таком объекте недвижимости, содержащая внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о части такого объекта недвижимости, на которую распространяется сфера действия сервитута.

Если сервитут относится ко всему земельному участку, предоставление ка-

дастрового паспорта земельного участка или кадастровой выписки о земельном участке не требуется.

За государственную регистрацию ограничений (обременений) права собственника земельного участка, возникающего на основании соглашения об установлении сервитута, уплачивается государственная пошлина в соответствии с подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ в отношении каждого объекта недвижимого имущества, являющегося предметом соглашения, в зависимости от статуса обращающегося лица.

\* \* \*

**Кто уполномочен действовать от имени паевого инвестиционного фонда в сделках с недвижимостью?**

Управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего этот паевой инвестиционный фонд имуществом и совершает сделки с этим имуществом от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего (абзац 1 пункта 3, абзац 1 пункта 4 статьи 11 Закона об инвестиционных фондах).

Государственная регистрация перехода права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, отчуждаемое управляющей компанией в процессе доверительного управления паевым инвестиционным фондом, осуществляется на основании заявления сторон договора о государственной регистрации сделки (в случае, если сделка подлежит государственной регистрации), перехода права на соответствующий объект недвижимого имущества (абзац 1 пункта 4 статьи 24 Закона о регистрации).

При этом заявление от имени владельцев инвестиционных паев подает управ-

ляющая компания, в доверительном управлении которой находится паевой инвестиционный фонд, действуя на основании правил доверительного управления.

Одновременно с государственной регистрацией перехода права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, отчуждаемое управляющей компанией в процессе доверительного управления паевым инвестиционным фондом, осуществляется государственная регистрация прекращения ограничения (обременения) права общей долевой собственности

под тем же номером государственной регистрации владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество в виде доверительного управления.

\* \* \*

**Возможна ли уступка прав требования по договору участия в долевом строительстве после ввода дома в эксплуатацию?**

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве до момента подписания

сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Государственная регистрация договора уступки прав по договору участия в долевом строительстве осуществляется в том же порядке, что и сам договор участия в долевом строительстве с соблюдением требований установленных статьей 11 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости». ●



**Зндже Мухаметгалиева — начальник отдела государственной регистрации прав физических лиц Управления Росреестра по РТ**

**Я хочу оформить земельный участок в собственность. На руках имеется только членская книжка садового. С чего начать оформление? Куда идти в первую очередь?**

Федеральным законом «О садовых, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15.04.1998г. №66-ФЗ предусмотрена возможность бесплатно приобрести в собственность земельный участок членом садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения. Предоставление земельного участка осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления по месту нахождения участка на основании заявления этого гражданина. К заявлению необходимо приложить:

- описание местоположения земельного участка, подготовленное гражданином;
- заключение правления некоммерческого объединения, в котором указывает-

ся гражданин, за которым закреплен такой земельный участок, и подтверждается соответствие указанного описания местоположения такого земельного участка местоположению земельного участка, фактически используемого гражданином.

После того, как указанным органом будет принято постановление о предоставлении гражданину земельного участка в собственность (правоустанавливающий документ), можно обращаться в Управление за государственной регистрацией права, представив две надлежаще заверенные копии постановления, подлинник и копию документа об уплате государственной пошлины в размере 200 рублей.

\* \* \*

**Я являюсь «обманутым дольщиком». За мной судом признано право собственности на квартиру в незавершенном строительстве доме. Какой перечень документов мне необходимо представить для государственной регистрации права на квартиру?**

Вам необходимо представить две надлежаще заверенные копии решения суда с отметкой о вступлении в законную силу, подлинник и копию документа об уплате государственной пошлины в размере 1000 рублей, подлинник и копию кадастрового паспорта квартиры (до 01.03.2008г. — технического паспорта), необходимого в обязательном порядке в соответствии с п.10 ст.33 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

\* \* \*

**Мне принадлежит земельный участок, предоставленный для индивидуального жилищного строительства. Построен двухэтажный дом на две семьи, т.е. с двумя отдельными входами. Могу ли я заре-**

**гистировать данный дом по «дачной амнистии»?**

«Закон о дачной амнистии» предусматривает упрощенный порядок государственной регистрации права на индивидуальный жилой дом, расположенный на земельном участке, предоставленном гражданину для индивидуального жилищного строительства. При этом Градостроительный кодекс признает индивидуальным жилым домом отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи. В случае если дом предназначен для проживания нескольких семей, требуется подготовка проектной документации, получение разрешения на строительство и, соответственно, по окончании строительства — разрешения на ввод в эксплуатацию.

\* \* \*

**Квартира приватизирована мной в 1997 году. Имеется только договор приватизации. Соседка говорит, что если нет свидетельства о регистрации, то квартира не моя. Права ли она?**

Нет, Ваша соседка не права. Если право на квартиру возникло до 01.01.2000 г., т.е. до момента, когда Государственная регистрационная палата при Министерстве юстиции по Республике Татарстан начала деятельность по государственной регистрации прав, то оно признается юридически действительным. Возникшее право на Вашу квартиру подтверждается регистрационной записью БТИ на договоре приватизации. При желании Вы можете зарегистрировать право собственности и получить свидетельство о государственной регистрации права. Для этого необходимо обратиться в Управление, представив подлинники и копии договора приватизации, кадастрового паспорта на квартиру и документа об уплате государственной пошлины в размере 1000 рублей.



**Лилия Сайфеева — начальник отдела государственной регистрации сделок и перехода прав физических лиц**

**В каких случаях нотариально удостоверенное согласие супруга на сделку нужно, а когда нет?**

В соответствии со ст.35 Семейного кодекса Российской Федерации нотариально удостоверенное согласие супруга необходимо для совершения сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке. Иными словами, для того, чтобы распорядиться совместно нажитой недвижимостью (продать, подарить, обменять, сдать в аренду, в ипотеку и т.п.) согласие супруга однозначно необходимо.

Для того, чтобы приобрести недвижимое имущество по возмездной сделке, со-

гласие нужно только если данная сделка подлежит нотариальному удостоверению и (или) регистрации. Так, для покупки жилого дома, квартиры, комнаты и т.п. согласие необходимо, поскольку сделки с жилыми помещениями подлежат обязательной регистрации. Для покупки нежилого помещения, земельного участка и т.п. согласие не нужно, поскольку сделки с данными объектами недвижимости регистрации не подлежат.

\* \* \*

**Почему при наличии «генеральной доверенности» на заключение договора дарения регистраторы требуют предоставить доверенность, содержащую конкретное указание на соответствующее полномочие?**

В соответствии с п.5 ст.576 Гражданского кодекса Российской Федерации доверенность на совершение дарения представителем, в которой не назван одаряемый и не указан предмет дарения, ничтожна.

Так называемая «генеральная доверенность», как правило, содержит полномочия на совершение любых предусмотренных законом сделок, с любым имуществом. Если на государственную регистрацию представлен договор дарения, заключенный от имени дарителя лицом, действующим по доверенности, в которой не назван одаряемый и не указан предмет дарения, то есть ничтожной до-

веренности, договор дарения считается заключенным лицом, не имеющим соответствующие полномочия.

\* \* \*

**Почему иногда при продаже доли несовершеннолетнего в общей собственности либо принадлежащей несовершеннолетнему комнаты в коммуналке разрешение органов опеки и попечительства истребуется, а иногда нет?**

В соответствии со ст.ст.28, 37 Гражданского и ст. 60 Семейного кодексов Российской Федерации совершение сделок, влекущих отказ от принадлежащего несовершеннолетнему прав, возможно только с предварительного разрешения органов опеки и попечительства.

В связи с этим, отказ законного представителя от принадлежащего несовершеннолетнему собственнику права преимущественной покупки доли в праве общей собственности либо комнаты в коммунальной квартире, как нотариально удостоверенный, так и составленный в присутствии сотрудника Управления, должен сопровождаться разрешением органов опеки и попечительства.

Таким образом, законные представители, решившие активно выразить свою позицию путем составления документа — отказа от преимущественного права покупки ребенку доли (комнаты), будут вынуждены обратиться за разрешением органов опеки и попечительства.



**Галина Гончарова — начальник отдела государственной регистрации арестов и предоставления информации о зарегистрированных правах на объекты недвижимости**

**В настоящее время мы подали документы на погашение записи об ипотеке. Хотим заказать справку из ЕГРП чтобы в ней отсутствовала запись об ипотеке. Когда необходимо подать запрос, чтобы справка была уже без данного ограничения права?**

Сведения из ЕГРП предоставляются в соответствии со статьей 7, статьей 8

Федерального закона №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», приказом Минэкономразвития РФ от 14.05.2012 №180 «Об установлении порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Порядок). Согласно п.33 раздела 1У Порядка «сведения, предоставленные на основании запроса, независимо от способа предоставления, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.». Таким образом, чтобы в полученной выписке из ЕГРП отсутствовала запись об ипотеке, необходимо подать запрос о предоставлении сведений из ЕГРП после совершения государственной регистрации прекращения записи об ипотеке.

\* \* \*

**В настоящее время у нас идет рассмотрение в суде гражданского дела по оспариванию зарегистрированных прав на квартиру. Что необходимо нам пред-**

**принять для предотвращения совершения сделок с квартирой до рассмотрения дела в суде?**

В целях предотвращения совершения сделок с объектом недвижимости до рассмотрения судебного спора по существу, заинтересованным лицам (истцам) необходимо обратиться в суд с заявлением об обеспечении иска путем наложения ареста на спорный объект недвижимости.

В соответствии с п.3 ст.28 Федерального Закона №122-ФЗ от 21.07.1997г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» поступившая из суда копия определения суда об обеспечении иска в виде наложения ареста на объект недвижимости, будет являться основанием для государственной регистрации в ЕГРП ареста на объект недвижимости. Регистрация арестов производится без заявления правообладателя и без оплаты. О проведенной государственной регистрации ареста на объект недвижимости правообладателю направляется соответствующее уведомление в течение 5 рабочих дней со дня проведения регистрации ареста. ●

# А НАРУШИТЕЛИ ОТВЕЯТ ПО ЗАКОНУ...

РЕВОЛЬ ИСМАГИЛОВ / И.О. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА, ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Государственный земельный надзор за использованием и охраной земель — одна из основных функций Росреестра. От эффективности данного вида надзора, по сути, зависит сохранность земли как объекта гражданского права. Объектом Госземнадзора являются земельные участки и правоотношения, связанные с их предоставлением, изъятием и использованием. Ведь собственники, арендаторы и иные землепользователи должны рационально использовать землю, не допуская ухудшения ее свойств, в соответствии с целевым назначением, разрешенным использованием и условиями предоставления. К примеру, не должны на пашне «вырастать» автозаправочные станции, коттеджные поселки, а вместо жилых домов появляться торговые центры, автосервисы.

За время работы отдела государственного земельного надзора, землеустройства и мониторинга земель поступило огромное количество обращений и жалоб, связанных с нарушениями земельного законодательства. Согласно постановлению Правительства РФ от 15 ноября 2006 г. N 689 «О государственном земельном контроле» Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальные органы осуществляют контроль за соблюдением:

а) выполнения требований земельного законодательства о недопущении самовольного занятия земельных участков, самовольного обмена земельными участками и использования земельных участ-

ков без оформленных на них в установленном порядке правоустанавливающих документов, а также без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности;

б) порядка переуступки права пользования землей;

в) выполнения требований земельного законодательства об использовании земель по целевому назначению в соответствии с принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием, а также о выполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

г) выполнения требований о наличии и сохранности межевых знаков границ земельных участков;

д) порядка предоставления сведений о состоянии земель;

е) исполнения предписаний по вопросам соблюдения земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений;

ж) выполнения иных требований земельного законодательства по вопросам использования и охраны земель в пределах установленной сферы деятельности.

Абсолютное большинство обращений связано именно с фактами самовольного занятия земельного участка или использования земельных участков без оформленных на них в установленном порядке правоустанавливающих документов.

**Самым часто задаваемым вопросом является: «Куда обратиться по вопросам нарушений и что указывать в обращениях?».**

В зависимости от места совершения правонарушения обращения подлежат направлению в соответствующий районный отдел Управления Росреестра по Республике Татарстан. Допустим, если вопросы касаются нарушения на территории муниципального образования г. Казани, то обращение должно быть направлено в адрес Управления Росреестра по РТ (г. Казань, ул.Авангардная, д. 74) на имя Руководителя Управления Росреестра по РТ Зябарова Азата Галимзяновича. По вопросам, касающимся наруше-

ний в районах РТ, обращения необходимо адресовать в соответствующий районный отдел, адреса и данные о начальниках отделов можно уточнить на официальном Интернет-сайте Управления Росреестра по РТ, [www.to16.rosreestr.ru](http://www.to16.rosreestr.ru), в разделе «Об управлении Росреестра» — «Структура» — «Территориальные отделы». Для возможности объективного рассмотрения обращений в тексте самого письма надо по возможности указывать точный адрес, кадастровый номер земельного участка или иные ориентиры на местности, позволяющие определить место совершения нарушения. Указать лицо, совершившее правонарушение. Описать суть правонарушения и адрес для направления ответа на обращение. Также в обращении естественно должны быть указано Ф.И.О. заявителя (анонимное обращение не подлежит рассмотрению) и при наличии — контактные телефоны заявителя (в ходе к подготовке к проведению проверки часто возникают вопросы, которые разъясняются после общения с заявителем). Также заявители могут заполнить обращение на официальном Интернет-сайте Управления Росреестра по РТ, которое будет рассмотрено в порядке рассмотрения обращений граждан.

**Следующий наиболее часто задаваемый вопрос — это «меры, которые принимаются в отношении нарушителей земельного законодательства».**

По результатам проверок, проводимых на основании обращений, содержащих информацию о наличии нарушений требований земельного законодательства, и планов проверок, должностными лицами выдаются обязательные для исполнения предписания об устранении нарушений, в которых прописываются сроки устранения нарушений, в случаях если по результатам проверок выявляется административное правонарушение, ответственность за которое предусмотрено ст. 7.1, ч.1 ст. 7.2, 7.10 и 8.8 КоАП РФ, составляется протокол об административном правонарушении и передается на рассмотрение уполномоченному должностному лицу. По результатам рассмотрения протокола выносится постановление о назначении административного наказания в соответствии со статьей КоАП РФ, или производство может быть и прекраще-

но по обстоятельствам, предусматривающим прекращение. Есть мнение среди нарушителей, что после оплаты штрафа они могут продолжать использовать земельные участки, не освобождая их (в случаях самовольного занятия) или не принимая меры по устранению нарушений. На этот счет действующими нормативными документами дано четкое указание — контроль над устранением нарушения не снимать до полного исполнения предписания должностного лица.

**Следующий наиболее часто задаваемый вопрос, который поступает как от нарушителей, так и заявителей, — это «меры, которые предпринимаются в случаях не устранения нарушений, не исполнения предписаний».**

В обязательном для исполнения предписании об устранении нарушения государственным инспектором по использованию и охране земель указывается конкретная дата — до какого числа нарушителю предписано устранить допущенное нарушение. В случае не устранения нарушения (не исполнения предписания) и не принятия нарушителем исчерпывающих мер, направленных на устранение нарушения, государственным инспектором составляется протокол об административном правонарушении по ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ и направляется мировому судье на рассмотрение.

Также нарушителю дается новое предписание об устранении нарушения, и так, пока нарушение не будет устранено, составляются новые протоколы и даются новые предписания. В Республике Татарстан практикуется направление материалов в исполнительные комитеты. В случаях, когда нарушение связано с самовольным занятием земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности, и предписания не устраняются, материалы направляются в исполкомы, чтобы они, в свою очередь, обратились в суды с исками о принуждении к устранению, в том числе сносу строений, ограждений, в судебном порядке. В отношении же лиц, которые принимают исчерпывающие меры по устранению нарушений, предусмотрена возможность продления срока исполнения предписания на срок объективно необходимый для окончательного устранения нарушения. Для этого требуется всего лишь заблаговременно, до окончания срока исполнения предписания, обратиться в отдел с ходатайством о продлении срока исполнения предписания.

Так как в функции отдела входит еще оказание государственных услуг по землеустройству и мониторингу земель,



в Управление поступают обращения граждан и организаций о «проведении экспертизы землеустроительной документации» в связи с неправильным определением границ земельных участков и пересечением этих границ в сведениях государственного кадастра недвижимости. В связи с этим необходимо отметить что, В соответствии с Положением об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан (далее — Управление), утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 27.10.2009 №303, Управление осуществляет проведение государственной экспертизы землеустроительной документации.

Согласно ст. 1 Федерального закона от 18.06.2001 №78-ФЗ «О землеустройстве» (далее — Закон о землеустройстве) землеустроительная документация — документы, полученные в результате прове-

дения землеустройства. В соответствии с Положением о государственной экспертизе землеустроительной документации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 04.04.2002 №214, государственная экспертиза землеустроительной документации осуществляется по инициативе заинтересованных лиц в целях обеспечения соответствия землеустроительной документации исходным данным, техническим условиям и требованиям проведения землеустройства на момент подготовки землеустроительной документации.

В соответствии с Законом о землеустройстве земельные участки не являются объектами землеустройства, в настоящее время землеустроительная документация на земельные участки не составляется и государственная экспертиза землеустроительной документации, в том числе ранее утвержденной, в отношении земельных участков не проводится. ●

# ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСЬ – ЭТО УДОБНО!

**МЫ ПРОДОЛЖАЕМ НАШУ РУБРИКУ, ГДЕ МЫ РАССКАЗЫВАЕМ О ГОСУДАРСТВЕННЫХ УСЛУГАХ РОСРЕЕСТРА И ПОДВЕДОМСТВЕННЫХ ЕМУ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОКАЗЫВАЕМЫХ НАСЕЛЕНИЮ В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ. СЕГОДНЯ РЕЧЬ ПОЙДЕТ ОБ УСЛУГЕ «ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСЬ», БЛАГОДАРЯ КОТОРОЙ ВЫ СМОЖЕТЕ ЗНАЧИТЕЛЬНО СЭКОНОМИТЬ ЛИЧНОЕ ВРЕМЯ И ИЗБАВИТЬ СЕБЯ ОТ СТОЯНИЯ В ОЧЕРЕДИ.**

«Очереди не для меня – уверен каждый. Но далеко не все знают, что и как сделать, чтобы пополнить ряды их убежденных ликвидаторов. Вам необходимо сдать документы в Управление Росреестра или в кадастровую палату, или получить готовые? Возможность сэкономить время есть. Уже проверенным способом, с помощью электронных услуг. Не выходя из дома заходим на сайт Росреестра : [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru), открываем «окно» «офисы и приемы», выбираем свой регион и ближайший к месту офис. Заходим на сервис «предварительная запись на прием» и назначаем себе удобное время в течение двух месяцев. Все! Вас увидели и запомнили. Виртуально, конечно. На вашу электронную почту не пришел талон? Да, такое может быть. Например, из-за определенных настроек электронного почтового ящика, или технических проблем на портале. Но это не повод для волнений. У специалистов Управления Росреестра и Кадастровой палаты в наличии список всех виртуальных заявителей.

Достаточно назвать свою фамилию и предъявить паспорт. К тому же по предварительной записи можно записаться не только в центральный офис Управления и Кадастровой палаты, но и в любой дополнительный пункт, расположенный в Казани, а также в территориальные отделы этих ведомств.

## КАК ПРЕДВАРИТЕЛЬНО ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРИЕМ ЧЕРЕЗ ИНТЕРНЕТ

**ШАГ 1.** Чтобы записаться на прием к специалисту через портал Росреестра – [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru) – необходимо зайти в раздел «О Росреестре», далее – выбрать «контакты», после – «офисы и приемные».

**ШАГ 2.** На открывшейся странице выбрать субъект РФ (например, Республика Татарстан), далее – нужный район или город (например, г.Казань), после чего «кликнуть» ссылку «показать офисы». Из предложенного списка выбрать нужный отдел и перейти на закладку «предварительная запись».

**ШАГ 3.** После этого системой предлагается выбрать дату и время обращения в Управление Росреестра или Кадастровую палату, или их территориальные подразделения.

**ШАГ 4.** Далее заявителю необходимо заполнить несложную форму, указав цель своего обращения. При этом необходимым условием является совпадение ФИО заявителя, указанные при заполнении данной анкеты, и ФИО заявителя, пришедшего на прием к специалисту по предварительной записи. Также должны совпадать адрес объекта недвижимости, количество объектов недвижимости и число заявителей. При указании цели обращения важно учитывать, что цель может быть одна, а может быть несколько – например, одновременно первичная государственная регистрация прав на объект недвижимости (по договору приватизации) и тут же продажа данного объекта недвижимости (переход права). Соответственно, если цель обращения не одна, то система автоматически увеличивает время приема заявителей.

Если все действия выполнены правильно, появится сообщение, что «вы успешно записались на прием». Также в данном сообщении будут еще раз указаны выбранные заявителем место, дата и время приема. Кроме того, на ваш электронный адрес будет выслано уведомление, содержащее ссылку, по которой вы можете получить талон со штрих-кодом для печати. Кстати, распечатывать данный талон необязательно, достаточно запомнить указанный на нем номер. ●



**ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСИ НЕОБХОДИМО УКАЗЫВАТЬ КОРРЕКТНЫЕ ДАННЫЕ (ФИО, АДРЕС ОБЪЕКТА, КОНТАКТНЫЙ ТЕЛЕФОН). В ЦЕЛЯХ ПРЕДОТВРАЩЕНИЯ ЗЛУПОТРЕБЛЕНИЯ СО СТОРОНЫ НЕДОБРОСОВЕСТНЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ УПРАВЛЕНИЕМ РЕГУЛЯРНО ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ МОНИТОРИНГ, ПО РЕЗУЛЬТАТАМ КОТОРОГО ЭЛЕКТРОННЫЕ АДРЕСА, ТЕЛЕФОННЫЕ НОМЕРА, IP-АДРЕСА НЕДОБРОСОВЕСТНЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ БУДУТ БЛОКИРОВАТЬСЯ. КРОМЕ ТОГО, В СЛУЧАЕ ВЫЯВЛЕНИЯ ЗАПИСЕЙ, СОДЕРЖАЩИХ НЕКОРРЕКТНЫЕ ДАННЫЕ, А ТАКЖЕ В СЛУЧАЕ СИСТЕМАТИЧЕСКОЙ НЕЯВКИ (БОЛЕЕ ТРЕХ РАЗ ПОДРЯД) В НАЗНАЧЕННОЕ ВРЕМЯ УПРАВЛЕНИЕ ОСТАВЛЯЕТ ЗА СОБОЙ ПРАВО НА УДАЛЕНИЕ ТАКИХ ЗАПИСЕЙ.**

## КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ: ОПЕРАТИВНО И КАЧЕСТВЕННО



Известно, что иметь дело с кадастровой палатой через портал Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)) проще и быстрее. Более 50 % заявлений о кадастровом учете земельного участка поступает в орган

кадастрового учета в электронном виде через кадастрового инженера (землевладелец заключает с ним соответствующий договор на оказание услуг). Однако прогресс неумолимо двигает нас вперед: теперь в электронном виде мы можем не только поставить на кадастровый учет новый земельный участок, но и внести изменения в уже существующий объект. В этом случае, кадастровый инженер и заявитель должны действовать сообща, по следующей схеме:

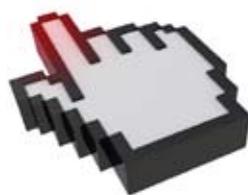
1. Правообладатель земельного участка обращается к кадастровому инженеру.
2. Кадастровый инженер качественно готовит Межевой план в электронном виде и через портал подает заявление об учете изменений сведений кадастра, прикладывает Межевой план и сканированные образы необходимых для кадастрового учета документов.
3. Правообладатель земельного участка предоставляет в орган кадастрового учета лишь заявление об учете изменений в бумажном виде с указанием номера заявления, уже поданного кадастровым инженером через портал, и правоустанавливающий документ. Чем быстрее правообладатель обратится в любой из пунктов приема заявителей, тем быстрее заявление начнет обрабатываться.

Поддача заявлений об учете изменений сведений кадастра через портал по этой схеме позволяет в 3-4 раза сократить сроки проведения государственного кадастрового учета (7 дней вместо 20). Кроме того, при подаче заявлений через портал, кадастровый инженер составляет электронный межевой план в специализированной программе, заполняет строго определенные поля, тем самым, сокращая вероятность допускаемых ошибок.

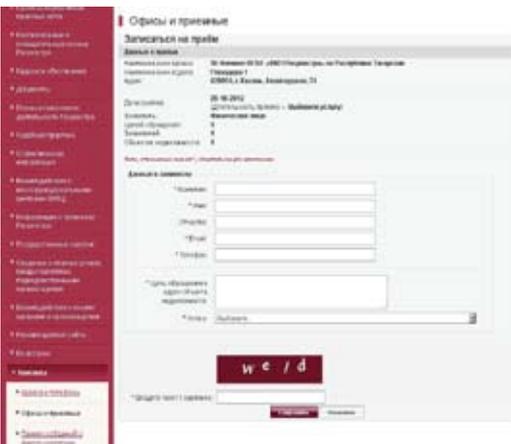
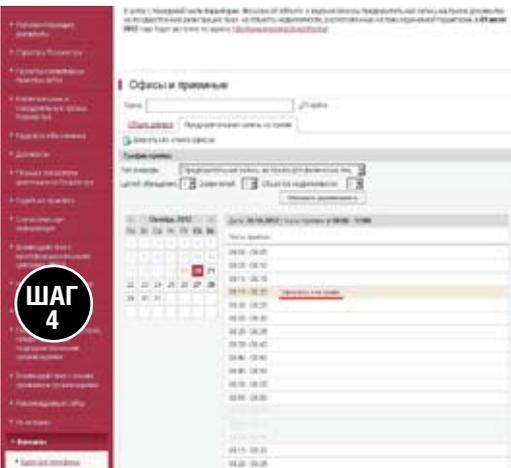
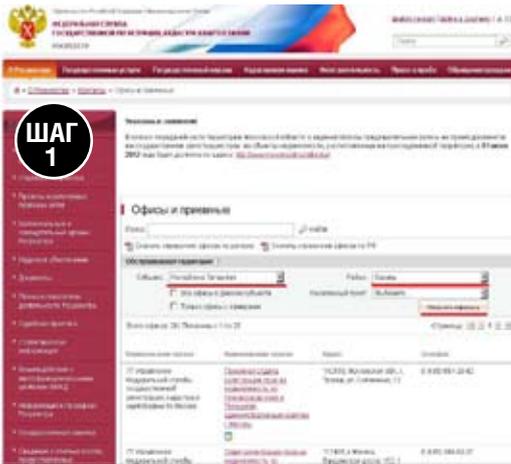
Однако если правообладатель не появится в кадастровой палате и не представит необходимые документы, он получит Решение об отказе в осуществлении кадастрового учета изменений в соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 27 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в связи с тем, что с заявлением о кадастровом учете обратилось ненадлежащее лицо (кадастровый инженер, а не правообладатель или его законный представитель).

Конечно, традиционное обращение заявителя со всеми необходимыми документами никто не отменял. Гражданин, как и прежде, может сам сдать документы в орган кадастрового учета. Но зачем, если можно обратиться к специалисту – профессиональному и прогрессивному кадастровому инженеру.

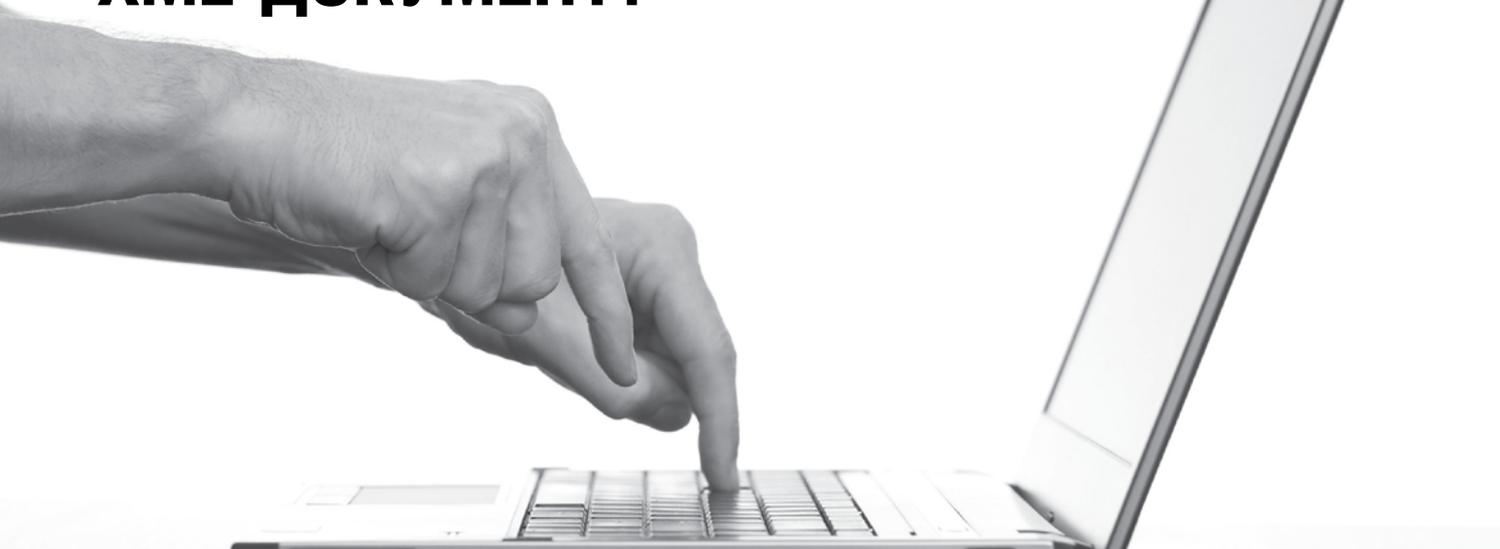
## НА ПОРТАЛЕ ГОСУДАРСТВЕННЫХ УСЛУГ РЕАЛИЗОВАНА НОВАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ



Сообщаем Вам, что на Портале государственных услуг ([rosreestr.ru](http://rosreestr.ru)) Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии реализована возможность просмотра сведений об объектах капитального строительства по аналогии с земельными участками. Для просмотра сведений об ОКС необходимо разделе «Государственные услуги» – «Перечень государственных услуг» – «Дополнительные возможности» – «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» указать либо кадастровый номер объекта или адресные характеристики ОКС.



# ТИПИЧНЫЕ ОШИБКИ ИЛИ КАК СФОРМИРОВАТЬ ПРАВИЛЬНЫЙ XML-ДОКУМЕНТ?



СЛУЖБА ТЕХНОЛОГОВ ФИЛИАЛА ФГБУ "ФКП РОСРЕЕСТРА" ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН / АЛЕНА ГИЗАТУЛЛИНА, ЛИЛИАНА ЗИНАТУЛЛИНА



Все чаще и чаще встречаются в нашей жизни электронные документы. Одним из таких видов документов является электронный межевой план. В данной статье мы постараемся рассказать о внедрении электронного межевого плана в процедуру кадастрового учета земельных участков, о наиболее актуальных проблемах и распространенных ошибках кадастровых инженеров. Мы попытаемся обозначить пути решения проблем и возможности избежать ошибок.

С 1 июля 2012 года в случае, если заявление о государ-

ственным кадастровом учете земельного участка представляется в орган кадастрового учета в виде бумажного документа, межевой план оформляется в виде бумажного документа и в электронной форме на электронном носителе. Межевые планы в электронном виде и в форме электронных документов должны формироваться в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем, утвержденных Приказом Росреестра от 15.12.2011г. №П/501 «Об организации работ по реализации порядка предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 27.02.2010 №75, а также порядка представления в орган кадастрового учета при постановке на кадастровый учет объекта недвижимости заявления о кадастровом учете и необходимых для кадастрового учета документов в форме электронных документов, утвержденного приказом министерства

экономического развития Российской Федерации от 28.12.2009г. № 555».

XML-схемы, используемые для формирования XML-документов, считаются введенными в действие с момента размещения на официальном сайте органа кадастрового учета по адресу: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru). Каждый вид электронного межевого плана составляется по определенной схеме, в которой есть как обязательный атрибут для заполнения, так и необязательный. Отсутствие в XML документе заполненного обязательного атрибута не позволит данному электронному документу пройти соответствующие проверки.

При загрузке электронного вида Межевого плана исключается работа сотрудников ввода данных и все характеристики XML документа автоматически загружаются в АИС ГКН, что сокращает время обработки заявления и уменьшает количество возможных допущенных технологических ошибок при вводе информации.

Однако не все кадастровые инженеры оказались подготов-

ленными к данному новшеству. Возможно, если бы кадастровые инженеры воспользовались переходным периодом, а также если бы еще раньше начали использование портала госуслуг для формирования и подачи межевых планов, то большинство проблем, связанных с формированием xml-файлов удалось бы решить до 01.07.2012г. (до 01.07.2012г. межевые планы могли подаваться как с xml файлами, так и без них). Кадастровые инженеры, использовавшие для подачи заявлений Портал госуслуг успешно освоили формирование межевого плана в электронном виде и данный переход для них оказался не столь болезненным.

Было предсказуемо, что на начальном этапе большинство xml-файлов будут загружаться в кадастр отрицательно. По выявлению причин отрицательной загрузки электронных межевых планов службой технологов кадастровой палаты был проведен анализ всех ошибок.

**Наиболее часто встречающиеся ошибки — это:**

- неверно выбранный код заявления,
- неверный формат даты загрузки межевого плана,
- неверный код способа образования,
- неверное наименование файла.

Данные ошибки допускались кадастровыми инженерами из-за недостаточного изучения Приказа Росреестра от 15.12.2011г. №П/501 или по не внимательности при составлении пакета документов.

По данным ошибкам кадастровым инженерам были направлены разъяснительные письма и инструкции, а также соответствующая информация была размещена на официальном сайте Филиала [kadastr.tatarstan.ru](http://kadastr.tatarstan.ru). После этого благодаря совместной работе кадастровых инженеров и службы технологов Филиала количество отрицательно загруженных xml-файлов межевых планов значительно уменьшилось. Однако остались проблемы, которые требовали более глубокого и тщательного изучения.

Филиал был перегружен обращениями по составлению xml-файлов межевых планов и служба технологов порой не успевала дать оперативный ответ и проконсультировать всех кадастровых инженеров. В связи с этим Филиалом на совместном совещании с кадастровыми инженерами было предложено создать службу поддержки по вопросам составления электронных межевых планов. Так с 5 сентября 2012 заработала электронная горячая линия по межевым и техническим планам, которая была организована Некоммерческим Партнерством «Объединение кадастровых инженеров Республики Татарстан». Теперь в случае если у кадастрового инженера возникают проблемы при формировании электронных межевых планов ему необходимо четко сформулировать, максимально подробно описать ситуацию и направить заявку по предлагаемой

форме на соответствующий электронный адрес ([megplan-okirt@mail.ru](mailto:megplan-okirt@mail.ru) – по межевым планам и [tehplan-okirt@mail.ru](mailto:tehplan-okirt@mail.ru) по техническим планам). В случае если службе поддержки Партнерства не удастся выявить причины некорректного составления электронного межевого плана, то она перенаправляет данное обращение в кадастровую палату. Специалисты службы технологов проводят анализ допущенных ошибок и предлагают пути их решения.

Насегодняшний день основной причиной отрицательной загрузки в государственный кадастр электронных межевых планов является некорректное заполнение координат раздела `SpecifyRelatedParcel` (уточняемые смежные земельные участки). В связи с внесением изменений Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25.01.2012г. № 32 «О внесении изменений в Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2008г. № 412» в п.10 раздел «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» включается в состав межевого плана, подготавливаемого в результате выполнения кадастровых работ по образованию земельных участков, в случае, если уточнено местоположение границ смежных земельных участков».

В связи с тем, что сведения о смежных земельных участках загружаются в АИС ГКН определенным образом, кадастровым инженерам были разосланы соответствующие инструкции по заполнению раздела `SpecifyRelatedParcel` (уточняемые смежные земельные участки) при формировании xml-файла.

Согласно руководству пользователя АИС ГКН («Импорт межевого плана в электронном виде») перечень точек в разделе `SpecifyRelatedParcel` (уточняемые смежные земельные участки) должен начинаться и заканчиваться с точек, которые либо не изменяют своего положения, либо его уточняют, и участок уточ-

няемой границы должен описываться в направлении обхода по часовой стрелке. При этом необходимо проверить, что все старые точки существуют в базе данных и последовательно расположены. Существующие точки не должны повторяться в пределах одного земельного участка. Но данные рекомендации были учтены не всеми кадастровыми инженерами. При составлении электронного межевого плана в разделе `SpecifyRelatedParcel` (уточняемые смежные земельные участки) указывались только новые точки границы или в существующих точках указывалось значение координат отсутствующее в базе данных АИС ГКН, что приводило к ошибкам при загрузке xml-файла и соответственно к принятию отрицательных решений по заявлениям.

В настоящее время остался ряд вопросов при составлении электронных межевых пла-

н контура и руководством пользователя АИС ГКН, в котором указано, что перечень точек в разделе `SpecifyRelatedParcel` (уточняемые смежные земельные участки) должен начинаться и заканчиваться с точек, которые либо не изменяют своего положения, либо его уточняют. Для решения данного вопроса Филиалом было направлено Письмо в Росреестр, для разъяснения сложившейся ситуации и направления рекомендаций при формировании таких электронных межевых планов. До получения соответствующих разъяснений от Росреестра Филиалом принято решение в указанных случаях не заполнять раздел `SpecifyRelatedParcel` (уточняемые смежные земельные участки) в xml-файле межевого, но при этом данный раздел должен быть обязательно заполнен в бумажном виде межевого плана. В случае подачи заявления через портал госу-

### НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ ОСНОВНОЙ ПРИЧИНОЙ ОТРИЦАТЕЛЬНОЙ ЗАГРУЗКИ В ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР ЭЛЕКТРОННЫХ МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ ЯВЛЯЕТСЯ НЕКОРРЕКТНОЕ ЗАПОЛНЕНИЕ КООРДИНАТ РАЗДЕЛА SPECIFYRELATEDPARCEL

нов касающихся, заполнения раздела `SpecifyRelatedParcel` (уточняемые смежные земельные участки). В межевой план в виде электронного документа, подготовленный в результате образования земельного участка, при наложении на ранее учтенный земельный участок, где одновременно уточняются границы такого ранее учтенного земельного участка, включаются сведения об этих границах, являющихся общими для образуемого и смежного земельного участка. При данном уточнении у смежного земельного участка появляется внутренний контур – новая граница с новыми точками. Для данного случая идет противоречие между утвержденной схемой xml – файла, где для смежных участков отсутствует возможность разделения координат на отдельные

луг необходимо прикладывать отсканированные образы раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях».

Подводя итог всему вышесказанному, хочется отметить, что, несмотря на изменения в законодательстве и необходимость кадастровых инженеров работать по новым программам, общее количество принятых решений об отказе по заявлениям не увеличилось, а осталось на прежнем уровне. Поэтому сегодня уже можно говорить, что достигнуты немалые результаты в совместной работе кадастровых инженеров и специалистов кадастровой палаты, благодаря общим усилиям и взаимным стремлениям, возникающие проблемы и вопросы решаются оперативно и качественно. ●

# ГЕОДЕЗИЧЕСКИЙ НАДЗОР ДАЕТ СВОИ РЕЗУЛЬТАТЫ

**О РЕЗУЛЬТАТАХ ПО ГЕОДЕЗИЧЕСКОМУ НАДЗОРУ ЗА ГЕОДЕЗИЧЕСКОЙ И КАРТОГРАФИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ЗА СЕМЬ МЕСЯЦЕВ 2012 ГОДА РАССКАЖЕТ И.О. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ОЛЕГ АВВАКУМОВ**

За отчетный период специалистами отдела проведено 35 из 64 запланированных выездных проверок по линии государственного геодезического надзора. В ходе них проверялось соблюдение юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями (субъектами геодезической и картографической деятельности) установленного порядка выполнения соответствующих геодезических и картографических работ.

Количество проведенных внеплановых документальных проверок по соблюдению законодательства в области геодезии и картографии (далее – Надзор) за отчетный период составляет 24.

В целом на первое августа 2012 года в ходе проведенных 59 проверок соблюдения законодательства в области геодезии и картографии выявлено 59 нарушений, нарушителям выдано 31 предписание об устранении нарушений законодательства в области геодезии и картографии, 19 нарушений к концу второго квартала 2012 года уже устранены, виновным лицам вынесены административные наказания в виде предупреждений либо наложения штрафов на общую сумму 23,4 тыс. руб. Следует отметить, что в связи с изменением законодательства и отменой ряда нормативно-технических документов сумма наложенных административных штрафов по сравнению с предыдущим годом снизилась в разы.

На сегодняшний день отделом геодезии и картографии Управления Росреестра по Республике Татарстан (далее – Управление) зарегистрировано 9 геодезических и картогра-

фических работ на территории Республики Татарстан, выдано 89 разрешений на использование материалов и данных федерального картографо-геодезического фонда, подготовлено 6 экспертных заключений о степени секретности картографических материалов и данных.

В течение семи месяцев в рамках осуществления государственного геодезического надзора за геодезической и картографической деятельностью Управлением поданы в суд 5 исковых заявлений о взыскании компенсации за незаконное использование материалов и данных ФКГФ. На сегодня все решения суда вступили в законную силу, а общая сумма взыскиваемой компенсации с 5 организаций составила 100 тысяч рублей. Вместе с тем, благодаря проведению специалистами Управления проверочной и разъяснительной работы, пользователи фонда становятся более законопослушными. Об этом говорит тот факт, что в первом полугодии 2012 года почти в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2011 года выросло число заявок о выдаче разрешений на использование материалов и данных ФКГФ.

В соответствии с Положением о государственном геодезическом надзоре за геодезической и картографической деятельностью, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2000 №273 (далее – Положение), Управление в рамках своих полномочий выполняет функции по учету пунктов геодезической сети и осуществляет сбор сведений об их сохранности.

Так, за семь месяцев 2012 года наработана практика по выявлению случаев не уведомления собственниками, землевладельцами, землепользователями земельных участков о повреждении специальных пунктов геодезических сетей. (см.рис.1,2)

**Рис.1 поврежденный пункт**



**Рис.2 пункт в хорошем состоянии**



На сегодняшний день установлено, что 16 землепользователей не уведомили Управление об утрате пунктов опорно-межевой сети. Данное нарушение предусматривается ч. 4 ст. 7.2 КоАП РФ. Законодательством за данное нарушение установлено административное взыскание в виде штрафа в размере 100 рублей, но нарушителей это не должно успокаивать: несмотря на небольшую сумму штрафа, следует отметить, что административное наказание является установленной государством мерой ответственности за совершение административного

правонарушения и применяется в целях предупреждения совершения новых правонарушений как самим правонарушителем, так и другими лицами, кроме того, им выдается предписание об устранении данного нарушения, в котором предусмотрено восстановление пункта геодезической сети, что является, само по себе, трудоемким и дорогостоящим процессом.

В связи с тем, что геодезические пункты в основном находятся на муниципальных землях, ответственность за указанное административное нарушение возлагается на руководителей исполнительных комитетов сельских поселений.

За семь месяцев 2012 года 7 руководителей исполнительных комитетов сельских поселений (Лаишевский, Пестречинский, Менделеевский, Нижнекамский районы) привлечены к административной ответственности по ч. 4 ст. 7.2 КоАП РФ, и им выданы необходимые для исполнения предписания об устранении нарушений. В результате принятых отделом геодезии и картографии Управления мер 2 пункта опорно-межевой сети на сегодняшний день перезаложены.

По остальным 9 нарушениям направлены уведомления о вызове руководителей исполнительных комитетов сельских поселений для составления протоколов по вышеуказанной статье КоАП РФ.

В настоящее время и в дальнейшем специалистами отдела геодезии и картографии Управления будут проводиться обследования пунктов опорно-межевой сети в Республике Татарстан по поступающим сведениям о повреждении (уничтожении) пунктов.

Отделом также проводятся мероприятия по соблюдению законодательства в части выявления случаев внесения кадастровыми инженерами заведомо ложных сведений в подготовленные ими Межевые планы. По результатам данных мероприятий в отношении 23 кадастровых инженеров материалы направлены в органы прокуратуры. ●

# ДЕЛА СУДЕБНЫЕ

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

## ОБЗОР СУДЕБНЫХ АКТОВ, КАСАЮЩИХСЯ ИСПОЛНЕНИЯ УПРАВЛЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ВОЗЛОЖЕННЫХ ФУНКЦИЙ, ЗА СЕНТЯБРЬ - ОКТЯБРЬ 2012 ГОДА



**1. Учитывая, что увеличение площади прирельсового склада произошло в результате реконструкции и самостоятельной перепланировки, то есть в связи с изменением внешних границ строения, и заявитель не представил документов, однозначно подтверждающих законность произведенных действий по реконструкции, суд считает, что ответчик доказал наличие оснований для отказа в регистрации внесения изменений в Единый государственный реестр прав на указанный недвижимый объект, в связи с чем сообщение регистрирующего органа от 05.07.2012 вынесено правомерно.**

Общество «М.» обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с заявлением к ответчику — Управлению Росреестра по Республике Татарстан (далее — Управление) о признании незаконным решения от 06.07.2012.

Основанием для отказа в государственной регистрации послужило то, что заявителем не представлено разрешение на строительство (реконструкцию) недвижимо-

го имущества и разрешение на его ввод в эксплуатацию, поскольку заявитель просил внести в ЕГРП изменения об объекте, общая площадь которого в результате реконструкции и перепланировки увеличилась с 4609 кв. м до 5734,6 кв.м. При этом регистрирующий орган сослался на ответ Управления градостроительных разрешений исполнительного комитета Муниципального образования города Казани на запрос государственного регистратора, из которого следует, что для указанного нежилого склада необходимо разрешение на строительство и ввод его в эксплуатацию.

Полагая отказ регистрирующего органа незаконным, нарушающим его права, заявитель обратился в суд с рассматриваемым заявлением.

Рассмотрев материалы дела, выслушав представителей сторон, суд считает, что заявление не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В подтверждение своих доводов заявитель ссылается на заключение по результатам обследования, проведенного Филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» по РТ от 13.02.2012, согласно которому при перепланировке жилых зданий несущая способность конструкции здания не затронута, не затронуты другие характеристики надежности и безопасности здания, а также не превышены предельные параметры разрешенного строительства, не создаются угроза жизни и здоровью людей. Требования безопасности по

прочности и устойчивости конструкций обеспечены.

Возражая относительно заявленных требований, полагая отказ в государственной регистрации законным и обоснованным, ответчик и третье лицо считают, что увеличение общей площади прирельсового склада произошло в результате его реконструкции и перепланировки, что привело к существенному изменению площади объекта на 1125,6 кв. м, то есть произошло изменение внешних границ объекта (изменение внешнего архитектурного облика), которое требует разрешения на реконструкцию и ввод в эксплуатацию, что является достаточным основанием для отказа в государственной регистрации изменений в ЕГРП.

В соответствии с пунктом 67 Правил лист записи об изменениях (Приложение № 9) используется для внесения в ЕГРП таких сведений, которые не влекут за собой существенного изменения объекта, а также прекращения или перехода права на него. К таким сведениям, в частности, относится изменение объекта недвижимого имущества в связи с реконструкцией или перепланировкой (переустройством) без изменения внешних границ; изменение площади объекта в связи с ее уточнением в установленном порядке, в том числе при изменении порядка определения площади объекта.

В соответствии с п. 2 ст. 3 Федерального закона № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» разрешение на

строительство не требуется в случае, если строительные работы не влекут за собой изменений внешнего архитектурного облика сложившейся застройки города или иного населенного пункта и их отдельных объектов и не затрагивают характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений и инженерных коммуникаций.

Таким образом, в силу указанных положений изменения в ЕГРП вносятся только в случае, если они не влекут за собой существенного изменения объекта, в том числе изменение внешних границ объекта, а также прекращения или перехода права на него.

То есть из смысла данных норм следует, что если при реконструкции и перепланировки объекта произошли вышеуказанные изменения, то данные изменения не могут быть внесены в ЕГРП без представления разрешения на строительство и разрешения на ввод в эксплуатацию объекта.

Заявитель в качестве подтверждения того, что при проведении реконструкции и перепланировки склада не затронуты конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, вследствие чего разрешение на строительство не требуется, ссылается на заключение по результатам обследования спорного объекта, выданное Филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» по Республике Татарстан от 13.02.2012.

Вместе с тем, суд, оценив в соответствии с ч. 2 ст.

71 АПК РФ относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, приходит к выводу о том, что указанные документы, в частности, вышеуказанное заключение, не являются достаточными доказательствами того, что у общества в рассматриваемом случае отсутствовала обязанность получать разрешение на строительство.

К тому же суд считает необходимым отметить, что данное заключение не подтверждает законность произведенных работ по реконструкции и перепланировке, не содержит также указания, что для произведенной реконструкции и перепланировки не требовалось

выдачи соответствующего разрешения на строительство (реконструкцию) спорного объекта и разрешения на ввод его в эксплуатацию. Более того, данное заключение не заменяет разрешение на строительство, которое должно быть выдано уполномоченным органом, то есть Управлением градостроительных разрешений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани.

Таким образом, утверждение заявителя, что в ходе перепланировки и реконструкции несущая способность конструкции здания не затронута и не затронуты другие характеристики надежности и безопасности здания, в данном случае не имеет определяющего значения, поскольку имеет значе-



ние тот факт, что в результате такой перепланировки и реконструкции произошло существенное увеличение площади, в том числе изменение внешних границ объекта (изменение внешнего архитектурного облика).

Учитывая, что увеличение площади прирельсового склада произошло в результате реконструкции и самовольной перепланировки, то есть в связи с изменением внешних гра-

ниц строения, и заявитель не представил документов, однозначно подтверждающих законность произведенных действий по реконструкции, суд считает, что ответчик доказал наличие оснований для отказа в регистрации внесения изменений в Единый государственный реестр прав на указанный недвижимый объект, в связи с чем сообщение регистрирующего органа от 05.07.2012 вынесено правомерно.

**2. Учитывая, что права на спорное недвижимое имущество не были зарегистрированы за продавцом, заявителем не представлены необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на данный объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие Закона о государственной регистрации перехода данного права или совершенной сделки с объектом недвижимого имущества, то оспариваемый отказ в государственной регистрации права собственности основан на законе.**

ООО «С.» обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с заявлением к Управлению о признании его решения от 16.04.2012 об отказе в регистрации права общей долевой собственности на забор незаконным. Решением арбитражного суда в удовлетворении заявления отказано в связи со следующим.

ООО «С.» обратилось в регистрирующий орган с заяв-

лением о государственной регистрации права долевой собственности на объект. Регистрирующий орган уведомлениями приостановил государственную регистрацию права собственности на данный объект.

Сообщением от 16.04.2012 регистрирующий орган отказал в государственной регистрации права долевой собственности на объект. Основанием для данного отказа в государственной регистрации послужило непредставление обществом документов, необходимых в соответствии с Законом о регистрации. Как указал регистрирующий орган, правообладателем не представлены документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества.

Как правильно отметил ответчик, согласно п. 2 ст. 13 Закона о регистрации государственная регистрация перехода права на объект недвижимого имущества, его ограничения (обременения) или сделки с объектом недвижимого имущества возможна при условии наличия государ-

ственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в ЕГРП.

Таким образом, правообладатель, сторона договора могут обратиться с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности только в том случае, если продавец зарегистрировал свое право собственности на недвижимое имущество, передаваемое в порядке договора купли-продажи, либо предоставлено соответствующее решение суда.

Вместе с тем, материалами дела подтверждено и не отрицается заявителем, что запись о государственной регистрации права собственности продавца объекта – ООО «К.» в ЕГРП отсутствует. Доказательств того, что общество, обратившись в регистрирующий орган за государственной регистрацией права долевой собственности на объект, представило заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших по-

сле введения в действие данного Закона перехода данного права или совершенной после введения в действие этого Закона сделки с объектом, заявителем не представлено.

К тому же суд отмечает, что общество обратилось в регистрирующий орган сразу с заявлением о государственной регистрации права долевой собственности на объект, в то время как с заявлением о государственной регистрации перехода права на данный объект общество в регистрирующий орган не обращалось.

При вышеуказанных обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что отказ в государственной регистрации права долевой собственности на основании абз. 9 п. 1 ст. 20 Закона о регистрации является обоснованным, соответствует данному Закону, не нарушает прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, в связи с чем требование заявителя о признании оспариваемого решения незаконным удовлетворению не подлежит. ●

# В ТАТАРСТАНЕ СОЗДАНА СРО КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ

СОВСЕМ НЕДАВНО В СФЕРЕ КАДАСТРА ПРОИЗОШЛО ЗНАКОВОЕ СОБЫТИЕ — В ТАТАРСТАНЕ ПОЯВИЛАСЬ ОРГАНИЗАЦИЯ, КОТОРАЯ ДОЛЖНА ВЫРАБОТАТЬ В РЕСПУБЛИКЕ ЦИВИЛИЗОВАННЫЕ ВЗАИМООТНОШЕНИЯ ЗАКАЗЧИКА, ИСПОЛНИТЕЛЯ И ГОСУДАРСТВА НА РЫНКЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ И УСЛУГ. РЕЧЬ ИДЕТ О САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ОБЪЕДИНЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН». ОБЪЕДИНЕНИЕ СОЗДАНО И РАЗВИВАЕТСЯ ПРИ АКТИВНОЙ ПОДДЕРЖКЕ РУКОВОДСТВА УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РТ И КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ РЕСПУБЛИКИ, ПРИ ДЕЯТЕЛЬНОМ УЧАСТИИ МИНЗЕММУЩЕСТВА РТ И ДРУГИХ ГОСУДАРСТВЕННЫХ СТРУКТУР. КАКИМ ОБРАЗОМ СОБИРАЕТСЯ ДАННАЯ СРО РЕШАТЬ АМБИЦИОЗНУЮ ЗАДАЧУ, СЕГОДНЯ НАША БЕСЕДА С ИСПОЛНИТЕЛЬНЫМ ДИРЕКТОРОМ НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «ОБЪЕДИНЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН» ВАДИМОМ САВЕЛЬЕВЫМ

ОЛЬГА РАДЫГИНА / СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ «ВЕСТНИКА НЕДВИЖИМОСТИ»



■ **Вадим Петрович, чем вызвана необходимость создания саморегулируемой организации в Татарстане?**

■ Основная наша деятельность направлена на оказание всесторонней помощи членам СРО в их работе. Дело в том, что мы являемся организацией, объединяющей физических лиц — субъектов профессиональной деятельности в сфере кадастра — кадастровых инженеров. Ранее они именовались как землеустроители (работники межевых фирм) и специалисты по технической инвентаризации объектов недвижимости (работники БТИ и Ростехинвентаризации). В соответствии с нынешним земельным законодательством России данная деятельность является профессиональной, а не предпринимательской.

Поэтому ее субъектами являются исключительно физические лица, как в случае

с нотариусами, оценщиками, арбитражными управляющими и т.д. Юридические лица могут быть работодателями кадастровых инженеров, заказчиками их услуг, но не субъектами данной деятельности. И все документы — продукты кадастровой деятельности (будь то технический или межевой план либо акт обследования при сносе здания) подписывает и направляет в государственный орган кадастрового учета именно кадастровый инженер, который имеет выданный государством аттестат и специальную личную печать. Он как бы является полпредом государства по внесению любых изменений в Государственный кадастр недвижимости. Очевидно, что ответственность, которую сегодня несут кадастровые инженеры, огромна...

■ **То есть СРО готова разделить эту ответственность?**

■ В структуре СРО есть не только органы управления (кстати, Председателем Правления — Президентом Партерства был избран один из

ведущих землеустроителей республики, генеральный директор фирмы «Зенит» Владимир Безменов), но и контроля. В частности, нами сформированы ревизионная комиссия, Наблюдательный совет, дисциплинарная и контрольная комиссии, связанные с рассмотрением жалоб, проведением проверок деятельности наших членов и принятием по отношению к ним административных мер.

Кроме того, создан компенсационный фонд, призванный обеспечить, в особых случаях, имущественную ответственность кадастровых инженеров перед заказчиками их работ, иными лицами. Эта система еще только создается в кадастровой сфере — по аналогии с СРО в области строительства, где в случае банкротства строительной фирмы подобная организация берет на себя ответственность перед ее клиентами.

Разумеется, отвечать, как говорится, рублем, никому бы не хотелось, поэтому, чтобы не доводить до этого ситуацию, необходимо повышать

профессиональный уровень кадастровых инженеров.

■ **И каким образом вы намерены это делать?**

■ Прежде всего, через обучение, практические семинары по кадастровой тематике. Замечу, что для кадастровых инженеров — членов партнерства — эти семинары являются бесплатными. Проходят они довольно живо, в форме дискуссии, на которой каждый кадастровый инженер имеет возможность задать все интересующие его вопросы и получить на них развернутые ответы. Основные лекторы на наших семинарах — опытные специалисты-практики и сотрудники Кадастровой палаты РТ, являющейся одной из самых передовых кадастровых палат России, на базе которой постоянно реализуются федеральные пилотные проекты в сфере кадастра. За весну-лето нами уже проведено три семинара по таким актуальнейшим темам, как подготовка межевых и технических планов, использование в деятельности инженеров современ-

## ВИДЫ ВЗНОСОВ ДЛЯ ЧЛЕНОВ СРО:

**ВСТУПИТЕЛЬНЫЙ ВЗНОС — 3 000 РУБЛЕЙ (РАЗОВЫЙ ПЛАТЕЖ В ТЕЧЕНИЕ МЕСЯЦА); ВЗНОС В КОМПЕНСАЦИОННЫЙ ФОНД — 3000 РУБЛЕЙ (РАЗОВЫЙ ПЛАТЕЖ В ТЕЧЕНИЕ МЕСЯЦА); ЧЛЕНСКИЙ ВЗНОС — 3000 РУБЛЕЙ (ЕЖЕГОДНЫЙ ПЛАТЕЖ В ТЕЧЕНИЕ ПЕРВОГО КВАРТАЛА ТЕКУЩЕГО ГОДА).**

ных программных продуктов и организация электронного документооборота с кадастровыми органами (работа с XML-файлами).

Кроме того, в дальнейшем мы планируем развивать такие важные направления деятельности СРО, как техническая и нормативно-правовая поддержка деятельности кадастровых инженеров, помощь в использовании геодезического оборудования и программного обеспечения, защита их интересов перед государственными органами (в том числе по отказам и аннулированию аттестатов), работодателями и заказчиками услуг.

С этой целью предстоит наладить работу специальных подразделений партнерства, контрольной комиссии, соз-

дать третейский суд для рассмотрения дел в земельно-имущественной сфере.

Мы надеемся, что саморегулируемая организация будет способствовать формированию профессии кадастрового инженера в республике, закреплению публичной ответственности за результаты работы в сфере кадастра.

■ **Получается, что СРО также выгодно заказчикам кадастровых услуг?**

■ Конечно, ведь клиентской базой кадастровых инженеров является основная часть взрослого населения Татарстана и практически все юридические лица. Поэтому деятельность Партнерства является социальной значимой и направлена на защиту интересов не только кадастровых

инженеров, но и заказчиков их услуг, на формирование единых и прозрачных правил их взаимодействия. Это будет способствовать решению любых спорных ситуаций на рынке кадастровых работ, повышению уровня обслуживания граждан республики.

■ **Насколько активно кадастровые инженеры вступают в СРО?**

■ В настоящее время в Татарстане насчитывается более 500 кадастровых инженеров. В нашем же Партнерстве на сегодняшний день 158 инженеров, и продолжается дальнейший прием профессионалов в его ряды. Особую надежду мы возлагаем на взаимодействие с муниципалитетами, которые представляют интересы населения и сами явля-

ются крупнейшими заказчиками кадастровых услуг.

■ **А могут ли быть членами созданного СРО кадастровые инженеры из других регионов?**

■ Мы позиционируемся как республиканская СРО, выражающая, прежде всего, интересы кадастровых инженеров Республики Татарстан. Но для других регионов мы тоже открыты. ●

#### НАШИ ДАННЫЕ:

Юр. адрес:  
420059, РТ, г. Казань,  
ул. Оренбургский тракт, д.8а  
Факт. адрес:  
г. Казань, пр-т Победы, д.100  
тел. 89872629404  
e-mail: np-okirt@mail.ru  
www.np-okirt.ru



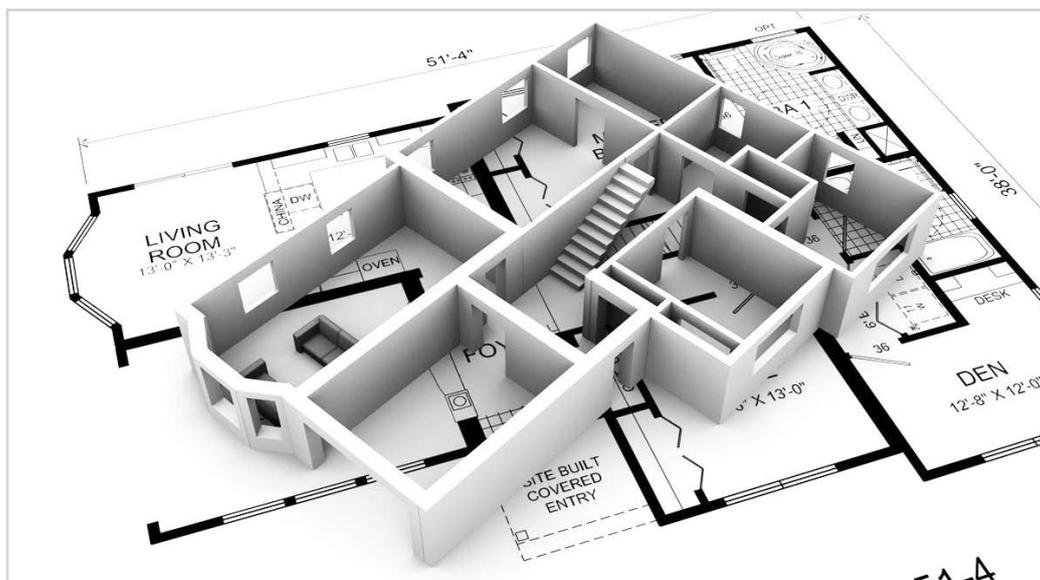
Обучающий семинар для кадастровых инженеров, июль 2012 год

**СПРАВКА**  
13 НОЯБРЯ В 10.00  
В УПРАВЛЕНИИ  
РОСРЕЕСТРА  
ПО РЕСПУБЛИКЕ  
ТАТАРСТАН  
СОСТОИТСЯ  
ОЧЕРЕДНОЙ  
СЕМИНАР ДЛЯ  
КАДАСТРОВЫХ  
ИНЖЕНЕРОВ.  
ПРИГЛАШАЕМ ВАС  
ПРИНЯТЬ В НЕМ  
УЧАСТИЕ.

# ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ» – НАДЕЖНЫЙ ПАРТНЕР В СФЕРЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ОЛЬГА РАДЫГИНА / СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ «ВЕСТНИКА НЕДВИЖИМОСТИ»

На сегодняшний день техническая инвентаризация и технический учет различных объектов недвижимости осуществляется аккредитованными государственными и муниципальными предприятиями. Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости – Федеральное бюро технической инвентаризации (ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»), является крупнейшим предприятием на рынке технической инвентаризации.



ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» ведет деятельность с 1967 года, являясь крупнейшим поставщиком услуг по технической инвентаризации и единственной организацией технической инвентаризации, которая имеет аккредитацию и сеть филиалов на всей территории России (82 филиала, 1100 отделений во всех субъектах РФ), что позволяет ей выполнять заказы по технической инвентаризации объектов капитального строительства одновременно расположенными на территории нескольких субъектов РФ. Предприятие владеет единым комплексом архивных материалов по объектам недвижимости и разветвленной сетью филиалов на всей территории Российской Федерации, что также позволяет работать как на Федеральном уровне с крупными объектами, одновременно расположенными в нескольких субъектах Российской Федерации, так и с не-

большими объектами инфраструктуры города.

Благодаря такому преимуществу ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» успешно сотрудничает с крупнейшими предприятиями страны – РАО «ЕЭС России», ОАО «Российские железные дороги», ОАО «Газпром», Министерство обороны России, Центральный банк Российской Федерации, Роснефть и многими другими.

За время своей работы Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Республике Татарстан выполнил работы по договорам с такими крупными предприятиями республики, как ОАО «Жилищная инвестиционная компания города Казани», «КАМАЗ», «ФОН», «Кулонстрой», «Сувар-Казань», «Оримекс-Сувар», «Унистрой», ИКЕА, КАПО имени Горбунова, государственными учреждениями, предприятиями и организациями республики, а также

арбитражными и конкурсными управляющими. Кроме того, филиал имеет огромный опыт по технической инвентаризации линейных объектов таких предприятий, как ГКУ «Главдортранс», ФГУ «Волго-вятскуправтодор», ФГУП РТЦ, подразделений ОАО «РЖД», Филиал «Казанские электрические сети», ОАО «КМПО», ОАО «СЗМН», ООО «Таттрансгаз» и др.

Линейные (протяженные) и линейно-кабельные сооружения занимают особое место среди объектов недвижимости. Определение линейных сооружений содержится в Федеральном законе от 21.12.2004 N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», под которыми в нем понимаются дороги, линии электропередачи, линии связи, нефте-, газо- и иные трубопроводы, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. Градостроительный ко-

декс РФ дает следующее определение линейный сооружений – это объекты линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. Причем оба определения оставляют место для иных линейных объектов – к ним можно причислить также и туннели, сооружения метро, фуникулеры и т.п.

В городских условиях линейные сооружения находятся над или под другим линейным объектом и располагаются в основном вдоль дорог, которые также относятся к линейным объектам.

Специфика технической инвентаризации и технического учета таких объектов обусловлена линейной протяженностью, технологической сложностью и неразрывностью составляющих частей. Таковыми же характеристиками от-

## ПОГРЕШНОСТЬ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НЕ ДОЛЖНА ПРЕВЫШАТЬ 1/200 ЛИНЕЙНЫХ РАЗМЕРОВ



личаются объекты ряда инфраструктурных отраслей, в отношении которых разработаны методические рекомендации по проведению технической инвентаризации и технического учета.

Составление технической документации на линейные объекты, входящие в имущественные комплексы, для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество требует специального подхода, исходя из специфики объектов. Техническая документация на объекты должна предусматривать описание и индивидуализацию объектов недвижимого имущества, обеспечивая получение характеристик, которые позволяют однозначно выделить их из других объектов недвижимого имущества для целей государственной регистрации прав.

Первоначально производится визуальное обследование объектов в целях уточнения ситуации и согласования с заказчиком выявленных изменений, сведений об использовании объектов недвижимости на предмет соответствия правоустанавливающим документам.

Полевые работы выполняются с использованием выкопировок с планшетов, геодезических съемок, планов территорий, на которых размещены объекты недвижимости. При этом проверяется

соответствие с натурой нанесенной ситуации (зданий, сооружений и сетей), производится досъемка недостающей и удаление отсутствующей в натуре ситуации. В процессе выполнения полевых работ определяется конструкция, положение на местности по отношению к постоянным ориентирам, материал, протяженность и другие характеристики объекта инвентаризации. Данные заносятся в абрис, который подписывается обеими сторонами. Абрис составляется с использованием технической документации заказчика.

Измерения объектов выполняются с соблюдением норм безопасности при эксплуатации объектов и правил техники безопасности, принятых в организациях технической инвентаризации. Погрешность измерения объектов недвижимости не должна превышать 1/200 линейных размеров.

Результатом технической инвентаризации и технического учета является техническая документация (Технический паспорт) на объект.

Вместе с тем, общий порядок технической инвентаризации и технического учета, установленный постановлением Правительства РФ от 04.12.2000 № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности», не

предусматривает порядка проведения технической инвентаризации и технического учета таких сооружений. В настоящее время специфика проведения технической инвентаризации подобных объектов отражена только в Инструкциях, определяющих порядок проведения технической инвентаризации, утвержденных еще в 70-е годы прошлого века. Однако возможность применения данных нормативных актов в новых экономических и правовых условиях России вызывает сомнения. Порядок проведения технической инвентаризации, подготовки технической документации на объекты недвижимости и постановления на государственный технический учет должен обеспечивать прежде всего проведение государственной регистрации прав на объекты недвижимости и отвечать требованиям Федерального закон № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним». Таким образом, применение указанных Инструкций, разработанных в отсутствие системы государственной регистрации прав на объекты недвижимости, в настоящее время не в состоянии в полной мере обеспечивать цели и задачи государственного управления имуществом различных отраслей.

Таким образом, отсутствие нормативного регулирования порядка проведения технической инвентаризации и технического учета линейных объектов требует разработки специальной методики проведения технической инвентаризации и технического учета. Данные методические рекомендации разработаны ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» и активно используются в работе всех филиалов Предприятия. Основанное в 60-х годах прошлого столетия, ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» изначально осуществляло методологическое руководство и координацию деятельности местных органи-

заций технической инвентаризации РСФСР и только потом перешло на производственную деятельность.

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Республике Татарстан проводит техническую инвентаризацию объектов капитального строительства, в том числе объектов нежилого фонда, промышленных объектов, инженерных сооружений и сетей (водопровода и канализации, теплофикационных установок и сетей, электрических сетей и пр.), объектов транспортной инфраструктуры, объектов незавершенного строительства, внешнего благоустройства осуществляется в сжатые сроки.

Также Предприятие выполняет все виды землеустроительных, кадастровых и геодезических работ, работы по рыночной оценке объектов недвижимости. На все вышеперечисленные работы имеются соответствующие лицензии, аккредитации и допуски.

Топографо-геодезические работы проводятся как одно из мероприятий землеустройства, так и как самостоятельный вид деятельности. С помощью современного высокоточного оборудования (электронных тахеометров, GPS приемников) производятся такие виды работ, как:

- инженерно-топографическая съемка;
- трассирование линейных сооружений;
- обмерные работы и фаздную съемку;
- инженерно-геодезические изыскания;
- съемка подземных и надземных сооружений (инженерных коммуникаций) в масштабах 1:500 - 1:5000.

Вся работа выполняется оперативно и качественно за счет применения современных компьютерных программ, профессиональной подготовки и технической оснащенности наших подразделений, что, в свою очередь, позволяет снизить себестоимость услуг, тем самым мы можем предложить умеренные цены. ●



## АЛКЕЕВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

МЫ ПРОДОЛЖАЕМ ЗНАКОМИТЬ ВАС С ОТДЕЛЬНЫМИ РАЙОНАМИ РЕСПУБЛИКИ, ГДЕ УСПЕШНО ТРУДЯТСЯ СОТРУДНИКИ НАШИХ ВЕДОМСТВ. В ЭТОМ НОМЕРЕ МЫ ПОСВЯТИЛИ ДАННУЮ РУБРИКУ АЛКЕЕВСКОМУ РАЙОНУ, А ИМЕННО РАБОТЕ АЛКЕЕВСКОГО ОТДЕЛА УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН И АЛКЕЕВСКОГО ОТДЕЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН.

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПО АЛКЕЕВСКОМУ РАЙОНУ ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РТ РАИЛЯ ГАРИФИНОВА:

## «ГЛАВНЫЕ КРИТЕРИИ НАШЕЙ РАБОТЫ: ОПЕРАТИВНОСТЬ И ДОСТОВЕРНОСТЬ»



### СПРАВКА:

Территория Алькеевского района составляет 172676 га.

Численность населения 19954 человека.

Административный центр — с. Базарные Матаки.

Земли населенных пунктов 6079 га.

Земли сельскохозяйственного назначения 129624 га.

Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики и иного назначения 503 га.

Земли лесного фонда 36470 га.

Алькеевский район является родиной великого чувашского поэта Педера Хузангая.

Отдел по Алькеевскому району филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан начинает свою историю существования с 2001 года. С переходом на централизованный прием документов, отдел был сокращен и функции кадастровой палаты выполняли сотрудники Роснедвижимости.

Уже в 2008 году с увеличением объема работы Алькеевский отдел возобновил свою работу. Один человек выполнял все виды работ.

С июля 2009 года 2 сотрудника из Управления Роснедвижимости по Республике Татарстан были переведены в Алькеевский отдел Кадастровой палаты. Таким образом, обеспечение ведения Государственного земельного кадастра, прием-выдача документов гражданам, ведение и формирование архива — все это делали 3 сотрудника.

В октябре 2010 года наш отдел переехал в новое здание, где был проведен капитальный ремонт. Это позволило организовать работу отдела на высоком уровне, максимально удобно и комфортно и для заявителей, и для сотрудников Учреждения. В настоящее время численность специалистов составляет 5 человек.

Сегодня отдел расположен по адресу: Алькеевский район, село Базарные Матаки, улица Крайнова, дом 63, совместно с Управлением Росреестра, Палатой земельных и имущественных отношений, налоговой инспекцией, БТИ и нотариусом. Проще говоря, мы предоставляем услуги в многофункциональном центре, оснащенном техникой и средствами, отвечающими всем современным требованиям.

В 2010 году весь архив кадастровых дел Алькеевского района, как и во всей республи-

ке, был просканирован и переведен в электронный вид. Электронный архив — это гордость Кадастровой палаты. Его наличие сказывается на работе только благоприятным образом.

Также Алькеевским отделом проведена работа по информированию жителей района о возможности использования канала информационного взаимодействия между Кадастровой палатой по Республике Татарстан и органами местного самоуправления. Издаваемые постановления в отношении адресов, вида разрешенного использования и т.п. напрямую предоставляются в кадастровую палату для внесения сведений в кадастр.

Для граждан, оформляющих права на земельные участки по «дачной амнистии», составлена специальная «памятка». Памятка выдается вместе с правоустанавливающим документом. Благодаря этой мере, гражда-

не приходят в кадастровую палату с полным пакетом документов для одновременной постановки на кадастровый учет и регистрации права собственности. Это позволило сократить количество посещений граждан и повысить оперативность и качество предоставляемых государственных услуг населению.

В целях реализации приказа Росреестра о наделении кадастровой палаты полномочиями по приему и выдаче документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и предоставление сведений из ЕГРП с 1 октября 2010 года отдел по Алькеевскому району приступили к этой работе.

На этапе внедрения предоставления данных услуг было много трудностей. Благодаря тому, что отделы по Алькеевскому району Кадастровой палаты и Управления Росреестра по Республике Татарстан расположены в одном здании, острых проблем нехватки знаний и навыков удалось избежать. Ведь нам помогали и очень поддерживали

Заявители положительно восприняли данные изменения, ведь теперь увеличилось количество специалистов и окон приема данного направления, соответственно сократилось время ожидания и количество ожидающих.

В настоящее время отдел выполняет уже весь объем работ по приему документов на государственную регистрацию права и выдаче сведений государственного реестра прав. Заявители Алькеевского района, приходя во Многофункциональный центр, обращаются в любое окно приема, не различая специалистов Управления Росреестра и Учреждения.

В зале ожидания расположены 7 окон приема и выдачи документов. Из них: одно окно консультации. 2 окна занимают специа-



листы Управления Росреестра, включая консультацию, а 4 окна занимают – специалисты кадастровой палаты.

По состоянию на 1 октября 2012 года на государственную регистрацию прав было принято 3481 пакетов документов, на предоставление сведений 925 запросов, на кадастровый учет земельных участков было принято 1149 заявлений, 452 запроса на получение сведений кадастра. На осуществление кадастрового учета объектов капитального строительства принято 381 заявление и 50 запросов.

Ежемесячно на страницах районной газеты «Алькеевские Вести» размещаются публикации, освещающие деятельность Кадастровой палаты, дающие ответы на популярные вопросы жителей Алькеевского района.

Ежедневно сельские поселения по упрощенному порядку прав граждан с доверенностью от собственников земельных участков оформляют земельные участки и жилые дома.

Хорошая атмосфера, которая царит в коллективе, взаимовыручка и доброжелательность друг к другу и к заявителям только положительно сказываются на качестве работы. Удобство и доступность, возможность оперативного получения заявителями необходимой и достоверной информации являются основными критериями работы отдела.

Одним словом, многофункциональный центр работает как единый трудовой коллектив. Мы не только работаем, но и отдыхаем вместе, совместный отдых еще больше сплачивает наши коллективы. ●

НАЧАЛЬНИК АЛЬКЕЕВСКОГО ОТДЕЛА УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РТ ЛЯЙЛЯ ГАЯЗОВА:

## «ХОРОШИЕ ПОКАЗАТЕЛИ – ЭТО ЕЖЕДНЕВНЫЙ ТРУД НАШЕГО СПЛОЧЕННОГО КОЛЛЕКТИВА»



Также, как и многие отделы Управления Росреестра по РТ, Алькеевский отдел при его создании в 2009 году столкнулся с проблемой размещения

сотрудников в одном офисе. Благодаря усилиям Руководства Управления Росреестра по РТ, Алькеевский отдел одним из первых переехал в капитально отремонтированное здание. Здесь созданы отличные условия для приема заявителей, а также для эффективной работы всех организаций, размещенных вместе с нами: Отдела по Алькеевскому району ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по РТ, Палаты имущественных

и земельных отношений Алькеевского района РТ, нотариуса, Алькеевского участка Межрайонного филиала № 5 РГУП БТИ МСА ЖКХ по РТ, Алькеевского участка МРИ ФНС №1 по РТ.

Штатная численность Алькеевского отдела составляет 10 человек, из них 2 государственного регистратора прав, 2 государственных инспектора по использованию и охране земель. 8 сотрудников отдела имеют высшее образование, в том числе 5 — юридическое.

С момента создания Управления Росреестра по РТ, руководителем Управления перед структурными подразделениями была поставлена задача повысить качество и доступность оказываемых государственных услуг, в том числе максимально приблизить места их оказания к местам проживания граждан. В целях решения этой задачи, при большой поддержке администрации Алькеевского района РТ, Алькеевским отделом Управления Росреестра

по РТ, в составе межведомственной рабочей группой по оформлению прав на недвижимое имущество и сделок с ним в упрощенном порядке, были проведены первые выездные приемы граждан. Прием производился совместно со специалистами отдела по Алькеевскому району ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по РТ, Палаты земельных и имущественных отношений исполкома Алькеевского муниципального района РТ, Алькеевского участка МРФ №5 РГУП БТИ, вошедшими в состав рабочей группы.

Оформление прав на недвижимое имущество и сделок с ним медленнее всего идет именно на селе, т. к. сельские жители считают, что если здесь жили их родственники, здесь живут и обрабатывают землю они сами, то и земля, и дома по праву принадлежат им. Кроме того, чтобы добраться до районного центра, где осуществляется оформление документов, людям приходится тратить немало денег и времени. Из-за отсутствия необходимых документов или ошибочного их оформления приходится ездить по 2-3 раза. А как не просто труженику села без специальных знаний подготовить документы!

Первые выездные приемы, организованные в рамках работы межведомственной рабочей группы, состоялись в 2010 году. Здесь были проведены учебные занятия со специалистами сельских поселений, ответственными за оформление соответствующих документов. Граждане, пришедшие на приемы, получили всестороннюю информацию, касающуюся порядка оформления прав в упрощенном порядке, в том числе им был представлен примерный перечень документов, необходимых для регистрации, сведения о государственной пошлине, разъяснен порядок оформления заявлений на государственную регистрацию и способы подачи документов. Участие в выездных приемах специалистов организаций-участников

в учетно-регистрационной сфере не только позволило сразу исправить ошибки, допущенные при оформлении документов, но и дало возможность решить те насущные проблемы жителей нашего района, которые они не смогли бы решить самостоятельно. Практика выездных приемов показала необходимость предварительных консультаций, поскольку у граждан зачастую отсутствуют даже те документы, на основании которых осуществляется регистрация прав в упрощенном порядке. Во время консультаций выявляются и разрешаются проблемы, которые нужно устранить до момента подачи документов. Важная роль в этом отводится специалистам сельских поселений, которые оперативно решают возникающие проблемы, а зачастую по доверенности осуществляют оформление документов.

В результате совместной деятельности по состоянию на 1 октября текущего года в Единый государственный реестр прав внесено 6838 записей в отношении земельных участков, зарегистрированных в упрощенном порядке, также 6103 записи в отношении жилых домов. Благодаря реализации нового порядка приема документов по принципу «одного окна» жители района в довольно короткие сроки регистрировали свои первичные права. Прием документов осуществлялся как сотрудниками отдела по Алькеевскому району ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по РТ, так и сотрудниками нашего отдела.

И сегодня, благодаря слаженной совместной работе с коллегами отдела по Алькеевскому району ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по РТ, нам удается оказывать государственные услуги на более высоком уровне, о чем свидетельствуют благодарственные записи в Книги отзывов.

Количество обратившихся граждан за девять месяцев



текущего года составило 6544 человека, что на 8% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Общее количество регистрационных действий возросло в 1,4 раза по сравнению с прошлым годом и составило 6198.

Отмечается рост регистрации ипотеки. Так, за девять месяцев текущего года отделом зарегистрировано 484 ипотек, в том числе ипотеки в силу закона 206 на жилые помещения, 84 договора ипотеки, рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 172%.

С увеличением кадастрового учета и регистрационных действий с объектами недвижимости возрастает значение соблюдения земельного законодательства. В ходе проведения земельного контроля инспекторами отдела за истекший период 2012 года выявлено 92 нарушения, из них 40 нарушителей привлечены к административной ответственности с наложением штрафа на общую сумму 231,1 т. рублей. По всем фактам нарушений выданы предписания об их устранении. Основная доля нарушений приходится на использование земельных участков без соответствующих документов - 28,3%. Нарушения в использовании земель не по целевому назначению или не использованию составили 3,3%. Одним из показателей эффективности работы инспектора отдела является обеспечение устранения нарушений земельного законодательства. За 10 месяцев текущего года устранено 33 нарушения земельного зако-

нодательства, что на 122,2% выше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Сотрудники Алькеевского отдела Управления Росреестра по РТ участвуют в мероприятиях, проводимых Администрацией района, например: благотворительной подписки на районную газету инвалидов, благотворительной акции «Помоги собраться в школу», в сборе средств в Фонд «Возрождение», чествовании участников Великой Отечественной войны на празднике, посвященном Дню Победы, поздравлении ветеранов в Международный день пожилых людей и т.д. Не остаются без внимания спортивные соревнования. Две сотрудницы отдела в составе волейбольной команды «Радуга» участвуют в традиционных ежегодных соревнованиях по волейболу среди женских команд, составленных из работников организаций района. Четыре сотрудника отдела приняли участие в легкоатлетическом кроссе, посвященном памяти мастера спорта, марафониста Халиуллина Марселя.

В заключение хотелось бы отметить, что хорошие показатели — это ежедневный труд нашего сплоченного коллектива. И все мы трудимся с пониманием того, что каждый обратившийся к нам заявитель должен уйти с хорошим настроением от общения с приятными людьми, и с убеждением, что в Алькеевском отделе Росреестра по РТ государственные услуги представляются профессионалами своего дела. ●

# ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ!

**Баганова Геннадия Петровна** — экс-заместителя начальника Елабужского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан

**Мулюкова Алика Равилевича** — заместителя начальника отдела государственного земельного надзора, землеустройства и мониторинга земель Управления Росреестра по Республике Татарстан

**Каюмову Раушанию Каюмовну** — главного специалиста-эксперта финансово-экономического отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан

**Валиуллину Альфию Ибрагимовну** — специалиста-эксперта отдела приема-выдачи документов Управления Росреестра по Республике Татарстан

**Галимзянова Альберта Зиннуровича** — водителя легкового автомобиля 5 разряда отдела материально-технического обеспечения Управления Росреестра по Республике Татарстан

**Мусину Надию Мутыгулловну** — уборщика служебных помещений отдела материально-технического снабжения ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан

## Дорогие юбиляры!

**ОТ ВСЕГО СЕРДЦА ПОЗДРАВЛЯЕМ  
ВАС С ДНЕМ РОЖДЕНИЯ!**

**КИПИТ РАБОТА ПОВСЕДНЕВНО,  
НО ВОТ СРЕДИ ОБЫЧНЫХ ДНЕЙ  
ВДРУГ НАСТУПАЕТ ДЕНЬ РОЖДЕНИЯ,  
ЧУДЕСНЫЙ ПРАЗДНИК — ЮБИЛЕЙ!**

**ХОТИМ ВАМ ПОЖЕЛАТЬ УДАЧИ,  
УСПЕХА В ЖИЗНИ, ЯРКИХ ДЕЛ,  
ЧТОБ ВЫ С УЛЫБКОЙ — НЕ ИНАЧЕ  
ВСТРЕЧАЛИ КАЖДЫЙ НОВЫЙ ДЕНЬ!**

**ДОРОГИЕ КОЛЛЕГИ, ИСКРЕННЕ ЖЕЛАЕМ ВАМ  
ЗДОРОВЬЯ, ПУСТЬ У ВАС И У ВАШИХ РОДНЫХ  
И БЛИЗКИХ ВСЕ БУДЕТ ХОРОШО.**

**ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ / №3 (10) Октябрь 2012  
ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР**

**Тихонова Елена Петровна** заместитель директора  
ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан

**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 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра»  
по Республике Татарстан

**Галеев Гильфан Гайнанович**

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

**НАД НОМЕРОМ РАБОТАЛИ**

Галиуллина Галина, Радыгина Ольга, [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. Актайская, д. 21, Заказ №\_\_  
За содержание рекламы редакция ответственности не несет.  
Любое использование материалов без разрешения  
редакции запрещено. **Распространяется бесплатно**

**УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:**

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

Телефон: (843) 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.to16.rosreestr.ru](http://www.to16.rosreestr.ru),

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

**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»**

**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>



## Официальный сайт Управления Росреестра по Республике Татарстан [WWW.TO16.ROSREESTR.RU](http://WWW.TO16.ROSREESTR.RU)

### С помощью нашего сайта Вы сможете:

- Записаться на прием к специалисту Управления в любой территориальный отдел на удобное время, не покидая своего дома или рабочего места. Для этого необходимо зайти в разделе «Электронные услуги» — «Предварительная запись»;
- Увидеть на каком этапе рассмотрения находятся документы, поданные на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- Воспользоваться услугой «Электронный предприниматель». Суть данной услуги в том, что гражданин может не выходя из дома подготовить свой пакет документов в электронном виде, что существенно ускоряет процесс приема документов на государственную регистрацию и уменьшает время нахождения заявителя или его представителя в структурном подразделении Управления Росреестра по Республике Татарстан;
- Сформировать квитанцию на оплату государственной пошлины за осуществление регистрационных действий, либо платы за предоставление информации из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и Государственного кадастра недвижимости;
- Воспользоваться камерами on-line, с помощью которых можно в режиме реального времени оценить ситуацию в залах структурных подразделений Управления.
- Также посредством нашего сайта Вы можете связаться с руководством Управления по интересующим Вас вопросам, воспользовавшись услугой «Видео-прием» через интернет, либо направить своё сообщение в Интернет-приемную (раздел «Обращения граждан» в рубрике «Контакты»).

на правах рекламы

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



федеральное бюро  
технической инвентаризации  
ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"

**24 ЧАСА В СУТКИ**  
**7 ДНЕЙ В НЕДЕЛЮ**  
**ПО ВСЕЙ СТРАНЕ**