

# ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ — ПРОСТО О СЛОЖНОМ | 1 (01)



## ТЕМА НОМЕРА

Объединяемся: Росрегистрация+Роснедвижимость+Роскартография=РОСРЕЕСТР

## В НОМЕРЕ:

- Госпошлина: платим правильно!
- Межевание: за и против
- Дачная амнистия оформление прав без документов?
- Кадастровая стоимость — основа расчета земельного налога



# федеральное бюро технической инвентаризации

ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»  
ФИЛИАЛ 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)  
Интернет сайт: <http://r16.rosinv.ru>

реклама

**ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ И РЫНОЧНАЯ ОЦЕНКА  
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ГЕОДЕЗИЯ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО.  
ПОДГОТОВКА ПРОЕКТОВ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ**

# УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!



У Вас в руках первый выпуск «Вестника недвижимости». В связи с созданием нового ведомства — Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) — в Республике Татарстан активно проводятся мероприятия по объединению деятельности Управления Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан, Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Республике Татарстан и Камского Управления геодезии и картографии. В ходе этой работы было принято решение об издании «Вестника недвижимости» как информационной площадки, которая позволит отразить и сам объединительный процесс, и особенности в деятельности каждой из участвующих в этом объединении организаций.

Редакция «Вестника недвижимости» убеждена, что издание будет интересно широкому кругу читателей. Мы планируем обсуждать новации в законодательстве, разбирать сложные ситуации, разъяснять требования законов, отвечать на самые разные вопросы. В оформлении документов на недвижимость участвуют не только профессионалы, но и сами правообладатели, которые зачастую не обладают специальными знаниями в этой области. Полагаем необходимым сделать процедуру оформления документов прозрачной, понятной. Не считаем достаточным дать только перечень документов, наша цель — убедить заявителя в необходимости правильного оформления документов, разъяснить задачу, решаемую каждым этапом оформления, предостеречь его от ошибок.

Надеемся, что «Вестник недвижимости» будет интересен и профессионалам, он может стать площадкой для дискуссий, для выработки единой правоприменительной практики. Приглашаем всех к сотрудничеству!

Отдельно хочется обратиться к сотрудникам объединенных в Росреестр организаций. «Вестник недвижимости» — это наше с вами издание, нам предстоит наполнить его содержанием, сделать интересным для всех, актуальным и востребованным. Мы ждем от Вас материалов об интересных событиях в ваших коллективах, о ваших успехах, о проблемах, которые вам приходится решать. Уверена, что у многих из вас пропадает талант публициста! Будьте решительнее, и тогда успех неизбежен!

Редакционному совету желаю надолго сохранить энтузиазм и заинтересованность, творческих вам удач.

Главный редактор  
Гулнара Абдрахманова

## ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ №1 (01)

Объединение: многообещающее начало	6	Давайте познакомимся!	20
Вести недвижимости	7	Кадастровая стоимость — основа расчета земельного налога	21
Государственный кадастр недвижимости: необходимые подробности	9	Централизация кадастра — этапы сложного процесса	22
Госпошлина: платим правильно!	10	Новации в законодательстве об ипотеке	34
Межевание: за и против	12	Место судебной практики в оформлении недвижимости	26
«Дачная амнистия» — оформление прав без документов?	14	Предприятие с полувековой историей работы	28
Государственный земельный контроль — гарант соблюдения земельного законодательства	16	Росреестр: начинаем совместный прием документов	30
Отвечаем на вопросы	18		



Уважаемые читатели!

У вас появилась уникальная возможность узнать о работе государственных структур, деятельность которых связана с оформлением прав на объекты недвижимости, изнутри, посредством нового издания «Вестник недвижимости». Недвижимость всегда вызывала интерес у людей, так как она была показателем богатства и благопо-

лучия отдельно взятого человека и государства в целом. Для регулирования правовых отношений и споров, связанных с объектами недвижимости, возникла необходимость систематизировать сведения о них. Сегодня федеральным государственным информационным ресурсом, имеющим открытый характер, является государственный кадастр недвижимости, основной целью которого в условиях рыночной экономики является обеспечение прав на недвижимое имущество. Кроме того, нельзя забывать, что именно кадастр является главным условием, обеспечивающим регистрацию права собственности и граждан, и организаций. Оформление документов на недвижимость для многих является непосильной задачей из-за постоянно возникающих организационных сложностей и изменений в законодательстве.

В нашем «Вестнике» мы поможем разрешить проблемы, возникающие у Вас в связи с оформлением земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства. Кроме того, специалистами Управления Роснедвижимости по Республике Татарстан, а также Федерального государственного учреждения «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан на страницах «Вестника» будут даны разъяснения для людей, к которым Вам приходится обращаться в процессе оформления документов, необходимых для регистрации Ваших прав на объекты недвижимости. Это сотрудники землеустроительных организаций, которые осуществляют межевание земельных участков, риэлторы, адвокаты, а также многие другие лица, имеющие профессиональный интерес к этой сфере деятельности.

Наш «Вестник» позволит читателям быть в курсе всех событий, происходящих в сфере кадастра, узнавать о новостях и получать ответы на свои вопросы, знакомиться с судебной практикой, связанной с оформлением прав на недвижимое имущество в России и Республике Татарстан. Желаю редакционному совету успешного начала в новой для себя сфере, интересных статей и благодарных читателей.

Руководитель Управления Роснедвижимости  
по Республике Татарстан  
Азат Галимзянович Зяббаров



Уважаемые читатели!

Я рад приветствовать вас на страницах нашего нового издания «Вестник недвижимости».

Конституцией Российской Федерации гарантировано, что «право частной собственности охраняется законом». Гарантии, выданные государством, накладывают особые, повышенные требования к специалистам, осуществляющим оформ-

ление прав на недвижимое имущество и сделок с ним, от имени государства. Государственные регистраторы — это большая группа профессионально подготовленных специалистов, которые стоят на страже законных интересов граждан и юридических лиц в деле государственной регистрации прав на недвижимое имущество. В силу мер антикоррупционной политики государственные регистраторы в определенной степени закрыты от личного общения с заявителями. Однако наши государственные регистраторы всегда готовы заниматься правовой пропагандой, искать вместе с заявителями пути выхода из сложных юридических ситуаций. Периодическое издание «Вестник недвижимости», я думаю, будет хорошей платформой для государственных регистраторов, готовых говорить просто и доступно о сложностях процесса государственной регистрации, а также для специалистов в сфере недвижимости, желающих задать вопросы государственным регистраторам и высказать свое мнение. Информация, размещенная на страницах нашего издания — правовая база и для населения с разъяснениями положений законодательства по основным функциям, возложенным на Росреестр и его территориальные органы.

С 1 марта текущего года началась масштабная реформа по созданию единой системы государственного кадастрового учета недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации. Три службы — Росрегистрация, Роснедвижимость и Роскартография — были объединены в одно ведомство, которое получило название Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). В свете данных изменений мы решили выпускать совместное издание.

Открывая первый номер, хочу пожелать членам редакционного совета, редакционной коллегии, а также сотрудникам нашего ведомства, участвующим в подготовке материалов, удачного старта, неиссякаемого творческого потенциала и дальнейшего перспективного развития «Вестника недвижимости».

И.о. руководителя Управления Федеральной  
регистрационной службы по Республике Татарстан —  
главного государственного регистратора РТ  
Игорь Александрович Марченко



**Уважаемые читатели!**

Я рад приветствовать вас на страницах «Вестника недвижимости».

Из трех территориальных структур, входящих в Росреестр, Камское региональное управление геодезии и картографии наверняка ещё мало кому известно. Конечно, ведь наше управление создано лишь два года тому назад, как территориальный орган Федерального агентства геодезии и картографии со сферой деятельности по Республике Татарстан. На страницах Вестника мы постараемся более подробно рассказывать вам, уважаемые читатели, о работе Управления, новшествах в картографии и геодезии и достигнутых нами результатах.

Обновление картографического фонда, вопросы уточнения перечня и границ муниципальных образований, контроль топографо-геодезических работ, оформление и переоформление лицензий, экспертиза проектно-технической документации по выполнению геодезических и картографических работ и множество других вопросов в сфере геодезии и картографии — обо всем этом сотрудники Камского регионального управления геодезии и картографии будут рассказывать на страницах «Вестника недвижимости». Такая информация заинтересует не только профессионалов, но и потребителей услуг в сфере геодезической и картографической деятельности.

Наш «Вестник недвижимости» открыт для читателей и готов к сотрудничеству и обсуждению интересующих вас вопросов.

В свете выхода первого номера нашего издания хочу пожелать редакционному совету и членам редакционной коллегии воплощения творческих идей, побольше оптимизма и дальнейшего плодотворного развития.

**Руководитель Камского регионального  
Управления геодезии и картографии  
Ильфат Вахитович Бикмуллин**



**УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**О Федеральной службе государственной регистрации,  
кадастра и картографии**

В целях оптимизации структуры федеральных органов исполнительной власти, в соответствии со статьей 112 Конституции Российской Федерации и Федеральным конституционным законом от 17 декабря 1997 г. № 2-ФКЗ "О Правительстве Российской Федерации" постановляю:

1. Переименовать Федеральную регистрационную службу в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии.

2. Возложить на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости ч государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации.

3. Упразднить Федеральное агентство геодезии и картографии и Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости.

4. Передать Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии функции упраздняемых Федерального агентства геодезии и картографии и Федерального агентства кадастра объектов недвижимости.

5. Установить, что Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии является правопреемником Федерального агентства геодезии и картографии и Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, в том числе по обязательствам, возникшим в результате исполнения судебных решений.

6. Внести в Указ Президента Российской Федерации от 12 мая 2008 г. № 724 "Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 20, ст. 2290; № 22, ст. 2544; № 30, ст. 3619; № 37, ст. 4181; № 41, ст. 4653; № 42, ст. 4788) и в структуру федеральных органов исполнительной власти, утвержденную этим Указом, следующие изменения:

а) абзац четвертый пункта 10 Указа изложить в следующей редакции: "Установить, что в ведении Министерства экономического развития Российской Федерации находятся Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральная служба государственной статистики, Федеральное агентство по государственным резервам, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом и Федеральное агентство по управлению особыми экономическими зонами";

б) в разделе II "Федеральные министерства, руководство деятельностью которых осуществляет Правительство Российской Федерации, федеральные службы и федеральные агентства, подведомственные этим федеральным министерствам" структуры федеральных органов исполнительной власти: слова "Федеральная регистрационная служба" заменить словами "Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии"; слова "Федеральное агентство геодезии и картографии" и "Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости" исключить.

7. Признать утратившими силу: абзац девятый пункта 15 Указа Президента Российской Федерации от 9 марта 2004 г. № 314 "О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, №11, ст. 945); абзац четвертый пункта 2 Указа Президента Российской Федерации от 20 мая 2004 г. № 649 "Вопросы структуры федеральных органов исполнительной власти" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, № 21, ст. 2023).

8. Правительству Российской Федерации принять необходимые меры по реализации настоящего Указа.

9. Настоящий Указ вступает в силу с 1 марта 2009 г., за исключением пунктов 1 и 2, подпункта «а» пункта 6 в части, касающейся Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, абзаца второго подпункта «б» пункта 6 и пункта 8 настоящего Указа, которые вступают в силу со дня его официального опубликования,

Президент Российской Федерации  
Д. Медведев

Москва, Кремль,  
25 декабря 2008 года, № 1847

**ВСЬ 2008 ГОД В СИСТЕМЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ И КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ МОЖНО НАЗВАТЬ ГОДОМ ОЖИДАНИЯ ПЕРЕМЕН**

# ОБЪЕДИНЕНИЕ: МНОГООБЕЩАЮЩЕЕ НАЧАЛО

АБДРАХМАНОВА ГУЛЬНАРА АЛЬБЕРТОВНА / ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

**Указом Президента Российской Федерации от 12 мая 2008 года №724 Министерству экономического развития Российской Федерации были переданы функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета и кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки земель, по государственному мониторингу земель, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и по геодезии и картографии.**

Этим же Указом Правительству Российской Федерации давалось поручение внести предложения по упразднению Федеральной регистрационной службы, Федерального агентства геодезии и картографии и Федерального агентства кадастра объектов недвижимости до 1 октября 2008 года. Конечно же, переподчинение из ведения Министерства юстиции Российской Федерации в ведение Министерства экономического развития Российской Федерации с пугающей перспективой упразднения не вселяло оптимизма сотрудникам указанных организаций.

Долгий период ожидания закончился только в декабре 2008 года. Указом Президента Российской Федерации от 21 декабря 2008 года №1847 «О федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» Федеральная регистрационная

служба была переименована в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), на нее возложены функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации. Функции упраздняемых Федерального агентства геодезии и картографии и Федерального агентства кадастра объектов недвижимости переданы Росреестру.

Объединение указанных организаций будет проходить поэтапно, начиная с объединения на федеральном уровне. Три самостоятельно работающих системы объединяют свои кадровые, информационные и материально-технические ресурсы, при этом выполнение функций каждой организации не останавливается ни на один день. Любое организационное изменение стоит проводить с осторожностью, а организационные изменения систем, осуществляющих прием большого количества заявителей, поддерживающих актуальность глобальных информационных ресурсов, требуют особой тщательности и продуманности. Здесь уместно вспомнить медицинское «Не навреди!».

Отношение к этому объединению неоднозначное. В первую очередь вызывает опасение объединение в одну организацию очень большого количества функций и ресур-

сов, ведь необходимо обеспечить управляемость большого количества направлений деятельности. С другой стороны, следует ожидать исключения дублирующих функций, что позволит в некоторой части оптимизировать процесс оформления документов и принятия решений. Больше всего ожиданий связано с объединением информационных баз. В течение многих лет каждая из информационных баз (Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Государственный кадастр объектов недвижимости, информационная база геодезии и картографии) создавалась каждая в своих целях, по различным принципам построения, с использованием несовместимых между собой программ. Очень велик риск потери информации при объединении информационных баз и требуются большие финансовые вложения для обеспечения совместимости и постоянной актуализации.

При этом создание информационной базы, объединяющей сведения кадастра, реестра прав, геодезии и картографии является крайне необходимым для принятия управленческих решений всех уровней, особенно муниципального.

Однозначно положительного эффекта должен ждать от происходящего объединения заявитель, обращающийся за государственной услугой. Кстати, регистраторы почувствовали в поступающих из федерального центра руководящих указаниях изменение ориентиров от аб-

солютной ценности качества правовой экспертизы к особой оценке качества оказания государственной услуги, которая включает в себя не только качественную правовую экспертизу, но и условия приема граждан, обеспечение доступности услуги, заботу о комфорте заявителя.

Итак, что же меняется для заявителя. Раньше он обращался сначала за кадастровым учетом объекта, затем для государственной регистрации права на этот объект. Теперь, обращаясь в единую организацию, он сможет потребовать одновременного рассмотрения своих заявлений, опираясь на то, что сведения о кадастровом учете в регистрирующем органе (Росреестре) имеются.

Но польза видится не только в одновременном рассмотрении документов, но и в возможности устранять какие-либо расхождения в документах путем взаимодействия сотрудников объединяемых организаций, т.е. без возврата документов заявителем.

Конечно же, для достижения положительного эффекта от объединения трех организаций в Росреестр требуется время, совместные усилия, вложение дополнительных средств, которых, как всегда, не хватает. А сложности, связанные с объединительным процессом уже надо преодолевать. И все таки, следует признать замечательную перспективу, открывающуюся в связи с созданием Росреестра.

Дорогу осилит идущий. Мы еще только в начале пути, пожелаем же нам успеха! ●

# ВЕСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

## КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РТ ПОЛУЧАЕТ НОВЫЕ ФУНКЦИИ

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии объявила о том, что с 1 июня в ряде регионов начнет действовать эксперимент по передаче кадастровым палатам функций территориальных Управлений Роснедвижимости. Приказ об этом 18 мая 2009г. был подписан главой службы, главным регистратором РФ **Сергеем Васильевым**.

Напомним, что с 1 марта сего года началась масштабная реформа по созданию единой системы государственного кадастрового учета, регистрации прав на недвижимое имущество и формированию базовых пространственных данных. Три службы — Росрегистрация, Роснедвижимость и Роскартография — были объединены в одно ведомство, которое получило название Росреестр.

Причиной для таких перемен, в том числе, стал низкий показатель формирования кадастра. Сегодня по самым оптимистичным оценкам только часть земельных участков, не говоря уже о зданиях и строениях, полноценно оформлены и внесены в кадастр. Происходит это потому, что получение прав собственности на недвижимость превращается для граждан и организаций в хождение по мукам. Например, чтобы поставить земельный участок на кадастровый учет, а без этого вы не сможете зарегистрировать право собственности, гражданам и организациям необходимо сначала обратиться в землеустроительную коммерческую структуру, потом в кадастровую палату и лишь затем в Управление Роснедвижимости.

Подведомственные федеральные государственные учреждения «Земельные кадастровые палаты» в свое время были созданы Роснедвижимостью во всех субъектах РФ. Кадастровые палаты принимают от граждан и юридических лиц документы и межевые дела, проверяют правильность формирования этих дел различными землеустроительными организациями, затем предоставляют эти материалы в Управление Роснедвижимости, сотрудники которых опять проверяют оценку, правильность составления межевых дел и только тогда производится кадастровый учет объекта недвижимости. Таким образом, на 50-60 процентов две эти службы фактически дублируют друг друга. Принципиальное различие состоит в том, что на Управление Роснедвижимости возложен контроль за деятельностью кадастровых палат.

Как сообщил руководитель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, главный регистратор РФ **Сергей Васильев**: «Ломать все сразу мы не собираемся, однако решили провести эксперимент и передать все функции Управления Роснедвижимости, в том числе и выдачу кадастрового номера, кадастровым палатам. С 1 июня эксперимент стартует в четырех субъектах РФ: это Башкортостан, Татарстан, Ставропольский и Алтайский края. Мы не случайно выбрали эти регионы. Это большие и серьезные субъекты РФ, в каждом из них в настоящее время присутствует огромный объем различных учетных действий, в том числе и постановка на кадастровый учет».

Также **Сергей Васильев** сообщил: «Росреестр планирует провести и второй эксперимент vice versa. На этот раз все функции кадастровых палат будут переданы управлениям Роснедвижимости. Сейчас решается вопрос, в каких регионах это будет сделано. Мы хотим определить, какая схема будет работать лучше. Критерии — это качество и сроки. По итогам эксперимента показавшие лучший результат, будь то кадастровые палаты либо Управления Роснедвижимости, будут рекомендованы правительству для оказания данной государственной услуги».

Подготовлено по материалам интервью «Российской бизнес-газеты» с руководителем Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии С.В. Васильевым от 19.05.2009 <http://www.rg.ru/2009/05/19/kadast.html>

## ПРЕЗИДЕНТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НАМЕРЕН ПРОДЛИТЬ «ДАЧНУЮ АМНИСТИЮ»

Дмитрий Медведев намерен внести предложение о продлении «дачной амнистии», об этом он заявил в программе «Вести в субботу», которая вышла в эфир на телеканале «Россия» 16 мая 2009г.

«С учетом того, что происходит, и что к этой теме интерес у граждан сохраняется, не все успели это сделать, и по объективным причинам, и по субъективным причинам, я внесу предложение о продлении срока этой так называемой дачной амнистии, чтобы воспользоваться этими возможностями смогло большее количество наших граждан», — сказал он.

Медведев отметил, что в России около 20 млн человек обладают садовыми участками. «При этом за последнее время, с тех пор как закон вступил в силу, приблизительно 2,5 млн человек узаконили свои права, то есть зафиксировали их», — сообщил он. «Это касается тех, кто получил землю до вступления в силу Земельного кодекса и, по сути, пользовался ею на птичьих правах, то есть не имея на неё никаких правоустанавливающих документов», — пояснил глава государства.

По мнению Президента, сейчас ситуация меняется. «Конечно, есть проблемы бюрократического порядка, далеко не везде это делается так быстро, как хотелось бы людям, но, все же, около 15% такого рода собственников свои права уже узаконили», — отметил он. «Очень важно, чтобы этот процесс не закончился в какой-то момент», — считает Медведев.

ИТАР-ТАСС

## РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ПРЕДЛАГАЮТ ПРИОСТАНАВЛИВАТЬ НА НОВЫХ ОСНОВАНИЯХ

22 апреля Госдума рассмотрела законопроект «О внесении дополнений в статью 19 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливающих дополнительные основания для приостановки государственной регистрации прав.

В соответствии с законопроектом приостановку государственной регистрации прав можно будет осуществлять также:

▶ на основании сообщений правоохранительных органов о расследовании уголовного дела по фактам совершения преступных посягательств в отношении соответствующих объектов недвижимости;

▶ на основании сообщений правоохранительных органов о проведении до возбуждения уголовного дела проверки по фактам совершения преступных посягательств в отношении соответствующих объектов недвижимости.

По мнению депутатов принятие данной поправки послужит противодействию незаконным сделкам с объектами недвижимости, а также предупреждению и пресечению фактов незаконного завладения чужим недвижимым имуществом, в том числе имеющим место в ходе корпоративных конфликтов.

Источник: ИА «Клерк.Ру». Отдел новостей

## ТАТАРСТАН СДАЛ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 6,3% ЖИЛЬЯ В РОССИИ

Татарстан сдал в эксплуатацию 6,3% от общего количества жилья, сданного в эксплуатацию в России в первом квар-

тале 2009 года, по объемам введенного жилья республика обогнала Санкт-Петербург (4,5%) и Ленинградскую область (2,9%).

Больше всего жилья в стране сдала Московская область (12,4%), на втором месте — Москва (6,9%), на третьем — Краснодарский край (6,4%), пишет портал Приоритетных национальных проектов со ссылкой на Росстат. Вклад Ростовской области в общероссийскую стройку — 3,4%, Нижегородской — 3,3%, Тюменской — 3,1 %, Башкортостана — 2,5%, Кемеровской области — 2,3%.

Вместе с тем в ряде регионов зарегистрирован спад объемов ввода жилья по сравнению с первым кварталом прошлого года. Так, в Тюменской области снижение составило 20,1%, Башкортостане — 20,0%, Ростовской области — 11,3%, Краснодарском крае — 1,6%.

Всего в январе-марте 2009 года в России построили 114,4 тыс. квартир общей площадью 10,4 млн. кв. м, что составило 102,4% к соответствующему периоду прошлого года. Население за счет собственных и заемных средств ввело 40,6 тыс. жилых домов общей площадью 5,5 млн. кв. м, на 2,6% превысив показатели первого квартала 2008 года. При этом доля индивидуального домостроения в общей площади жилья составила в целом по России 52,5%.

Сайт: Недвижимость в Татарстане

### ЗАСТРОЙЩИКИ ИДУТ НА УСТУПКИ ГОСУДАРСТВУ

Кризис внес свои коррективы в развитие рынка жилья — осенью 2008 года государство начало предпринимать попытки выкупа у застройщиков нереализованных объектов. Но если раньше застройщики при продаже квартир под социальное жилье были не готовы снижать цены, объясняя, что предложения государства находятся на грани рентабельности, то теперь все изменилось.

Крупные компании рассматривают возможность реализовать жилье государству хорошей поддержкой в непростые времена. Так Государственный жилищный фонд при Президенте РТ выкупает у «Солнечного города» квартиры для нужд программы социальной ипотеки.

Тенденция к государственно-частному партнерству в строительной отрасли с углублением кризиса будет усиливаться. С одной стороны — у государства есть обязательства перед социальными категориями граждан (ветеранами Великой Отечественной войны, молодыми и многодетными семьями, переселенцами, военными, очередниками и т.д.), с другой — у застройщиков в результате ослабления

ипотеки нет высокого платежеспособного спроса. Более того, федеральное правительство уже рассматривает возможность выкупа государством не только готового жилья, но и недостроев.

По мнению экспертов, таким образом власти также стараются поддержать строительный сектор в целом, который является локомотивом для многих других отраслей экономики.

Журнал Казанская недвижимость

### ДЕПУТАТЫ ОДОБРИЛИ ЗАКОН О КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ



Госдума одобрила в первом чтении законопроект «О внесении изменений в закон «Об оценочной деятельности в РФ» и другие законодательные акты РФ, уточняющий процедуру и требования к кадастровой оценке недвижимости.

Документ был внесен депутатом Виктором Плескачевским в июне 2007 года, в июне 2008 года была зарегистрирована новая редакция законопроекта. Его рассмотрение в первом чтении несколько раз переносилось.

Так, в действующий закон об оценочной деятельности вводится определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, под которой понимается определяемая методами массовой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, утвержденная в установленном порядке. Также устанавливается периодичность государственной кадастровой оценки — не чаще 1 раза в три года и не реже 1 раза в пять лет. Аналогичный период применяется в настоящее время для кадастровой оценки земель.

Плескачевский отметил, что кадастровая оценка уже сегодня применяется не только для целей налогообложения, она также предназначена для оценки всей земельной собственности в целях совершенствования территориально-экономического зонирования, обеспечения всех видов рыночных операций с землей, создания и развития земельного фондового рынка.

Важность и необходимость принятия данного законопроекта продиктована также и тем, что председателем правительства России Владимиром Путиным поставлена задача ускорения работ по введению единого налога на недвижимость, который должен будет заменить существующие отдельно земельный и имущественный налоги, добавил парламентарий.

Источник: ВсеДома.ru

### ЗАПРАШИВАТЬ СВЕДЕНИЯ ИЗ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ КАДАСТРОВЫМ ИНЖЕНЕРАМ СТАНЕТ ПРОЩЕ

В Республике Татарстан организован проект по взаимодействию органов кадастрового учёта и кадастровых инженеров с применением электронных документов и сетей связи общего пользования, осуществляемого на базе Управления Роснедвижимости по Республике Татарстан и ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан.

Таким образом, с 1 июня 2009 года ряд землеустроительных организаций смогут существенно сэкономить время, запросив сведения о земельном участке, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, в электронном виде.

Запрос, полученный органами кадастрового учёта, проходит ряд необходимых процедур, направленных на проверку подлинности электронной цифровой подписи и регистрацию, попадает в Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан, где осуществляется подготовка следующих видов документов:

- ▶ кадастровая выписка о земельном участке;
- ▶ кадастровый план территории;
- ▶ уведомление об отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о земельном участке.

Программный комплекс настроен таким образом, что подготовленные документы автоматически эспортируются в ПК «Регистратор», подписываются электронной цифровой подписью уполномоченного должностного лица органа кадастрового учёта.



КАК ИЗВЕСТНО, НЕДВИЖИМОСТЬ ЯВЛЯЕТСЯ БАЗИСНЫМ РЕСУРСОМ ЭКОНОМИКИ, ПОТОМУ ВО ВСЕМ МИРЕ СВЕДЕНИЯ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ ЯВЛЯЮТСЯ ОСНОВНЫМИ АКТИВАМИ ДЛЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ КРЕДИТОВ И ИНВЕСТИЦИЙ

# ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ: НЕОБХОДИМЫЕ ПОДРОБНОСТИ

ЕЛЕНА ПЕТРОВНА ТИХОНОВА / ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧРЕЖДЕНИЯ «ЗЕМЕЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

По оценкам аналитиков, до 50 процентов кредитов в развитых странах предоставляются посредством ипотеки, что делает кадастр мощным катализатором роста экономики. В мировой практике основными целями создания кадастров недвижимости является обеспечение государственных гарантий прав собственности на недвижимость, обеспечение сбора имущественных налогов и обеспечение задач управления территориями. Сегодня, по мнению ведущих зарубежных экономистов, роль кадастровых систем в социально-экономическом развитии любой страны очень велика. Успешно развивается кадастр в Нидерландах, Германии, Швеции и других европейских странах. Далеко вперед ушли в этом плане бывшие союзные республики — Литва, Армения, Белоруссия.

Необходимость решения задач, связанных с организацией эффективного управления недвижимым имуществом, была осознана уже во времена Наполеона. Еще в начале XIX века Наполеону представили план по массивам (культурам), но их не смогли применить, т.к. они не были пригодны. И тогда император обратился в финансовое ведомство с письмом, в котором были следующие строки: «Половинчатый материал — это потеря времени и денег. Нужно тщательно просматривать каждый земельный участок, чтобы можно было идентифицировать и избежать судебных разбирательств».

Уже в те времена кадастром пользовались как двигателем различных реформ, правом на собственность и налогообложение. В XIX веке развитые европейские страны начали использовать кадастр в качестве единственного инструмента для контроля.

В России кадастровый учет земельных участков стали вести лишь с 1992 года, а к кадастровому учету объектов капитального строительства планируется приступить лишь с 2012 года. Положение отечественных структур, на которые возложены функции по ведению кадастра, не отличается стабильностью: за 17 лет существования кадастра в нашей стране в этой области происходили и продолжают происходить регулярные реформирования как в законодательной, так и в организационной сферах. Тем не менее, государственный кадастр недвижимости в России существует и является главным условием, обеспечивающим регистрацию права собственности как физических, так и юридических лиц.

Государственным кадастром объектов недвижимости является своеобразный систематизированный реестр сведений об учетном государством недвижимом имуществе, а также сведений о происхождении Государственной границы Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах

с особыми условиями использования территорий, а также иных предусмотренных действующим законодательством сведений. Кадастр является государственным информационным ресурсом. Деятельность по ведению кадастра регламентирована Федеральным законом от 24 июля 2007 года №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

В нашей республике органом, осуществляющим кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости, с 1 июня 2009 года является Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан, подведомственное Управлению Роснедвижимости по Республике Татарстан, наделенному широкими контрольными функциями.

Сегодня в Республике Татарстан сведения о более 1,7 млн. земельных участках и почти 40 тыс. объектах капитального строительства имеются в кадастре. Каждый из этих объектов имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер), который присваивается органом кадастрового учета в процессе осуществления государственного кадастрового учета земельного участка или объекта капитального строительства как объекта недвижимого имущества. При этом в реестр заносятся такие сведения о недвижимом имуществе, которые подтверждают

существование такого имущества со всеми его уникальными характеристиками.

**Общедоступные сведения, занесенные в кадастр, представляются органом кадастрового учета по запросам любых лиц в виде:**

- ♦ копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в кадастр;
- ♦ кадастровой выписки об объекте недвижимости;
- ♦ кадастрового паспорта об объекте недвижимости, который является необходимым для оформления регистрации права;
- ♦ кадастрового плана территории;
- ♦ кадастровой справки.

Порядок представления заявителем документов, их перечень в том или ином случае, причины отказа и приостановки в проведении кадастровых процедур, правовое положение кадастровых инженеров, порядок проведения кадастровых работ и многое другое подробно регламентированы Федеральным законом от 24 июля 2007 года №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Знание норм закона не только сотрудниками органа кадастрового учета, но и специалистами, профессионально связанными с недвижимостью, поможет безболезненно снять многие вопросы, не доводя их до этапа судебного разбирательства.

В следующем номере мы более подробно расскажем о структуре Государственного кадастра недвижимости ●

**ОПЫТ ПОКАЗЫВАЕТ, ЧТО ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ ЗА ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ, РАСЧЕТ ЕЕ РАЗМЕРА ВЫЗЫВАЕТ У ВАС ВОПРОСЫ И, В НЕКОТОРЫХ СЛУЧАЯХ, НЕПОНИМАНИЕ. ДАВАЙТЕ ПОПРОБУЕМ В ЭТИХ ВОПРОСАХ РАЗОБРАТЬСЯ ВМЕСТЕ**

# ГОСПОШЛИНА: ПЛАТИМ ПРАВИЛЬНО!



**ЛИЛИЯ САЙФЕЕВА** / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

**По действующему налоговому законодательству за государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина. Порядок и сроки уплаты государственной пошлины установлены ст.333.18 Налогового кодекса Российской Федерации (далее НК РФ).**

Плательщиками сбора являются физические и юридические лица, которые обращаются в регистрирующий орган за совершением юридически значимых действий. В нашем случае, для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество и сделок с ним, внесения изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее ЕГРП), выдачи повторного свидетельства о государственной регистрации права.

Обязанность по уплате государственной пошлины плательщик исполняет самостоятельно. Лица, уполномоченные представлять плательщика на основании закона, то есть без доверенности (например, законные представители несовершеннолетних, недееспособных, ограниченно дееспособных физических лиц или руководители юридических лиц), вправе уплачивать

государственную пошлину от своего имени. Лица, действующие от имени плательщика по доверенности, вправе уплачивать пошлину, только имея соответствующие полномочия в доверенности.

В случае, если за регистрацией одновременно обратились несколько плательщиков, не имеющих права на льготы, государственная пошлина уплачивается плательщиками в равных долях.

## Например

- ♦ если и продавец, и покупатель физические лица — пошлина 500 рублей — платят по 250 рублей каждый;

- ♦ если оба — организации — пошлина 7500 рублей — платят по 3750 рублей каждый;

- ♦ если одна сторона физическое лицо, а другое — организация, то физическое лицо платит 250 рублей (половину государственной пошлины за регистрацию сделки, установленной для физических лиц в размере 500 рублей), организация платит 3750 рублей (половину от 7500 рублей, установленных для организаций);

- ♦ если на одной из сторон договора два лица, то оба платят также поровну (например, два покупателя физических лиц платят по 125 рублей, два покупателя организации — по

1875 рублей; три покупателя физических лиц платят по 83 рубля, три покупателя организации — по 1250 рублей и т.д.)

Факт уплаты государственной пошлины плательщиком в безналичной форме подтверждается платежным поручением с отметкой банка о его исполнении.

Факт уплаты государственной пошлины плательщиком в наличной форме подтверждается либо квитанцией установленной формы, выдаваемой плательщику банком, либо квитанцией, выдаваемой плательщику должностным лицом или кассой органа, в котором производилась оплата.

Размер государственной пошлины установлен ст.333.33 НК РФ.

Так, за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества пошлина установлена в размере:

- ♦ физическим лицам — 500 рублей;

- ♦ организациям — 7 500 рублей;

- ♦ федеральным органам государственной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления — 100 рублей;

- ♦ за государственную регистрацию доли в праве общей собственности на общее недвижимое имущество в многоквартирном доме — 50 рублей;

- ♦ за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества, — 100 рублей;

- ♦ за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, сделок, на основании которых ограничиваются (обременяются) права на них, — 100 рублей;

- ♦ за государственную регистрацию доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения — 50 рублей;

- ♦ за внесение изменений в запись Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее ЕГРП):

- физическим лицам — 100 рублей;

**ФАКТ УПЛАТЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ ПЛАТЕЛЬЩИКОМ В НАЛИЧНОЙ ФОРМЕ ПОДТВЕРЖДАЕТСЯ КВИТАНЦИЕЙ**

- организациям — 300 рублей;
- федеральным органам государственной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления — 50 рублей;
- ♦ за государственную регистрацию:
  - договора об ипотеке, включая внесение в ЕГРП записи об ипотеке как обременении прав на недвижимое имущество:
    - физическим лицам — 500 рублей;
    - организациям — 2 000 рублей;
  - ♦ соглашения об изменении или о расторжении договора об ипотеке, включая внесение соответствующих изменений в записи ЕГРП:
    - физическим лицам — 100 рублей;
    - организациям — 300 рублей.
- В случае, если договор об ипотеке или договор, включающий соглашение об ипотеке, обеспечивающее исполнение обязательства, за исключением договора, влекущего возникновение ипотеки на основании закона, заключен между физическим лицом и юридическим лицом, государственная пошлина за юридически значимые действия, предусмотренные настоящим подпунктом, взимается в размере, установленном для физических лиц;
  - ♦ за государственную регистрацию:
    - ♦ смены залогодержателя вследствие уступки прав по основному обязательству,

- обеспеченному ипотекой, либо по договору об ипотеке, в том числе сделки по уступке прав требования, включая внесение в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке, осуществляемой при смене залогодержателя, — 500 рублей;
  - ♦ смены владельца закладной, в том числе сделки по уступке прав требования, включая внесение в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке, осуществляемой при смене владельца закладной, — 100 рублей;
  - за государственную регистрацию сервитутов:
    - в интересах физических лиц — 500 рублей;
    - ♦ в интересах организаций — 2 000 рублей;
    - ♦ за внесение изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке — 100 рублей;
    - ♦ за повторную выдачу правообладателям свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество (взамен утерянного, пришедшего в негодность, в связи с внесением в содержащуюся в ЕГРП запись о праве изменений, в том числе исправлением в данной записи технической ошибки, за исключением ошибок, допущенных по вине органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним):
      - для физических лиц — 100 рублей;
      - для организаций — 300 рублей;

▪ федеральным органам государственной власти, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления — 50 рублей.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, возникших до введения в действие федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», то есть 31.01.98, (далее «ранее возникшего права») осуществляется по желанию их обладателей.

Если «ранее возникшее право» на объект недвижимости регистрируется одновременно со сделкой по его отчуждению и переходом права на него к иному лицу, то госпошлина за регистрацию данного права не взимается, оплачивается только сделка (переход).

Если «ранее возникшее право» регистрируется одновременно с его ограничением (обременением), то за регистрацию данного права взыскивается половина госпошлины. Без одновременных сделок, перехода права, ограничения (обременения), за государственную регистрацию «ранее возникшего права» госпошлина взыскивается в общем порядке.

При отказе в государственной регистрации заявленного права государственная пошлина не возвращается.

Если до проведения регистрационных действий Вы передумали зарегистрировать право (сделку), и решили прервать рассмотрение представленного заявления о регистрации права, возвращается только половина суммы, уплаченной Вами в качестве государственной пошлины за регистрацию права.

Если Вы переплатили или, успев оплатить госпошлину, так и не обратились за регист-

рацией права, Вы вправе обратиться за возвратом денег.

В целях возврата указанной суммы Вам необходимо обратиться в УФРС по РТ по адресу: 420054, г. Казань, ул. Авангардная, 74, подъезд №4, окно №6; часы работы: с 9.00 до 18.00, перерыв на обед с 13.00 до 14.00; выходные дни — суббота, воскресенье; телефон для справок 570-00-15, 533-24-68 (внутр. 2013 и 2287).

**Для возврата излишне уплаченной суммы необходимо :**

- ♦ заявление,
- ♦ оригинал платежного документа (если государственная пошлина подлежит возврату в полном размере),
- ♦ копия платежного документа (если государственная пошлина подлежит возврату частично),
- ♦ копия документа, где указан расчетный счет, на который подлежит перечисление излишне уплаченной суммы, (возврат суммы государственной пошлины на лицевые счета, предназначенные для зачисления пенсий, субсидий, срочных депозитов не осуществляется),
- ♦ реквизиты банка, в котором открыт счет плательщика,
- ♦ лицо, действующее от своего имени, предъявляет паспорт,
- ♦ лицо, действующее по доверенности, — подлинник (для предъявления), копию (для приложения к заявлению) документа, подтверждающего полномочия.

Информацию о размере, порядке уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию прав Вы всегда можете получить на нашем сайте. С возникшими вопросами обращайтесь на Интернет-сайт Управления. [www.rosreestr.org](http://www.rosreestr.org) ●



**УПЛАЧЕННАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОШЛИНА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ЗА ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

- 2007 / 466 943,9 ТЫС. РУБ
- 2008 / 445 368,03 ТЫС. РУБ.
- ЗА 5 МЕСЯЦЕВ 2009 / 151 266,13 ТЫС. РУБ.

**ЗЕМЛЯ ИМЕЕТ ОСОБУЮ СОЦИАЛЬНУЮ ЗНАЧИМОСТЬ, ПРЕЖДЕ ВСЕГО, КАК ПРИРОДНЫЙ РЕСУРС, КАК ТЕРРИТОРИЯ, КАК НЕДВИЖИМОСТЬ, НЕПРЕРЫВНО ВОСПРОИЗВОЖДАЮЩАЯ МАТЕРИАЛЬНЫЕ БЛАГА И ВЫПОЛНЯЮЩАЯ РЯД ДРУГИХ ЖИЗНЕННО ВАЖНЫХ ФУНКЦИЙ, ОНА ЯВЛЯЕТСЯ НЕОБХОДИМЫМ МАТЕРИАЛЬНЫМ УСЛОВИЕМ СУЩЕСТВОВАНИЯ ЧЕЛОВЕКА И ВСЯКОГО ПРОЦЕССА ПРОИЗВОДСТВА**

## МЕЖЕВАНИЕ: ЗА И ПРОТИВ

ПЕЧЕНКИНА ЛИДИЯ / ВЕДУЩИЙ ЮРИСКОНСУЛЬТ ЮРИДИЧЕСКОГО ОТДЕЛА ФГУ «ЗЕМЕЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

На каждом историческом этапе развития человеческого общества земля является основой земельных отношений и главным объектом хозяйствования. Не случайно вопрос о земле является самым актуальным для любого землевладельца.

Следуя букве закона, земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с установленными требованиями. Вопрос установления или уточнения границ земельного участка (межевание) сегодня один из самых актуальных и для граждан, и для организаций. В последние несколько лет размышления о том, необходимо ли межеваться или нет, звучат и с экранов телевизоров, и со страниц печатных средств массовой информации. Законодатель оформил позицию государства по этому вопросу в ряде нормативных актов. Попробуем разобраться в этом вопросе.

Первое, что необходимо сделать — это понять, что из себя представляет процедура межевания и почему она необходима в том или ином случае. Итак, межевание земель представляет собой комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади.

Установление и закрепление границ на местности выполняют при получении гражданами и юридическими лицами новых земельных участков, при купле-продаже, мене, дарении всего или ча-



сти земельного участка, а также по просьбе граждан и юридических лиц, если документы, удостоверяющие их права на земельный участок, были выданы без установления и закрепления границ на местности. При этом, обращая внимание читателей на то, что если у земельного участка, который является объектом купли-продажи, дарения, наследования и т.п., уже определены границы и площадь, повторное межевание не осуществляется. Понять, определены ли у земельного участка границы и площадь (т.е. являются ли они уточненными), можно получив сведения из

государственного кадастра недвижимости.

Восстановление границ земельного участка выполняют при наличии межевых споров, а также по просьбе граждан и юридических лиц в случае полной или частичной утраты на местности межевых знаков и других признаков границ принадлежащих им земельных участков. В случае возникновения спорной ситуации между владельцами соседних (смежных) земельных участков о месте прохождения границы, преимущество всегда будет у того, чей участок уже был когда-то отмежеван, т.е. границы которого уже

уточнялись и эти сведения имеются в государственном кадастре недвижимости. Правообладателю такого участка нужно лишь восстановить на местности межевые знаки, обратившись в специализированную организацию, тем самым устранив причину спора.

Межевание земель включает в себя:

- ♦ подготовительные работы по сбору и изучению правоустанавливающих, геодезических, картографических и других исходных документов;

- ♦ полевое обследование и оценку состояния пунктов

государственной геодезической сети (ГГС) и опорной межевой сети (ОМС) — опорных межевых знаков (ОМЗ);

- ♦ полевое обследование границ размежевываемого земельного участка с оценкой состояния межевых знаков;

- ♦ составление технического проекта (задания) межевания земель;

- ♦ уведомление собственников, владельцев и пользователей размежевываемых земельных участков о производстве межевых работ;

- ♦ согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями размежевываемых земельных участков;

- ♦ сдачу пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;

- ♦ определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;

- ♦ определение площади земельного участка;

- ♦ составление чертежа границ земельного участка;

- ♦ контроль и приемку результатов межевания земель производителем работ;

- ♦ государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков;

- ♦ формирование межевого дела;

- ♦ сдачу материалов в архив.

В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» возник новый термин «кадастровая деятельность», т.е. выполнение уполномоченным лицом (кадастровым инженером) в отношении объекта недвижимости работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, необходимых для осуществления кадастрового учета этого объекта. Применительно к земельным участкам кадастровой деятельностью является межевание и оформление Межевого плана (до 1 июля 2009 года принимаются Описания земельного участка в качестве результата кадастровых работ

по договорам подряда, заключенным с кадастровым инженером до 01.01.2009 г.).

При этом необходимо разъяснить, кто такой кадастровый инженер и его правовой статус. В соответствии с законодательством, это физическое лицо, имеющее действующий квалификационный аттестат, который будет выдаваться органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации лицам, прошедшим аттестацию на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам. Требования обещают быть достаточно жесткими.

**ПРЕИМУЩЕСТВО ВСЕГДА БУДЕТ У ТОГО, ЧЕЙ УЧАСТОК УЖЕ БЫЛ КОГДА-ТО ОТМЕЖЕВАН, Т. Е. ГРАНИЦЫ КОТОРОГО УЖЕ УТОЧНЯЛИСЬ И ЭТИ СВЕДЕНИЯ ИМЕЮТСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

В настоящее время кадастровой деятельностью могут заниматься и действующие землеустроительные организации, которые к январю 2011 года обязаны иметь квалифицированных в соответствии с законом кадастровых инженеров. В противном случае, они не смогут заниматься кадастровыми работами.

Отмечу долгожданное новшество, установленное законом о государственном кадастре недвижимости, относящееся к определению оснований для аннулирования квалификационного аттестата кадастрового инженера.

На практике часто встречаются случаи, когда кадастровые работы выполняются некачественно, не в полном объеме, а иногда даже без выезда на объект. В связи с вышеуказанным в орган кадастрового учета поступают документы, оформленные кадастровым инженером ненадлежащим образом, с многочисленными ошибками. В таких случаях на основании норм закона органом кадастрового учета принимаются решения об отказе в осуществлении государственного ка-

дастрового учета.

В связи с этим поясню, что между кадастровым инженером и заказчиком кадастровых работ необходимо заключение договора подряда, который согласно нормам гражданского законодательства обеспечит качество работ, сроки их исполнения, установит фиксированную стоимость работ, а также установит ответственность сторон за ненадлежащее соблюдение условий самого договора.

В соответствии с договором кадастровый инженер обязуется обеспечить выполнение кадастровых работ по

жеванию делать не обязательно — кадастровый паспорт, необходимый для государственной регистрации права, будет выдан (с указанием на то, что границы участка ориентировочные и площадь подлежит уточнению). В этом случае государственная регистрация земельного участка будет осуществлена с той площадью, которая указана в кадастровом паспорте».

Таким образом, вопрос о том, стоит ли проводить дорогостоящую процедуру межевания или нет, решать каждому землевладельцу самостоятельно. И тут не лишним будет отметить, что:

**1. Если площадь земельного участка,** содержащаяся в кадастре, является ориентировочной (приблизительной), то именно с таким показателем сведения об участке передаются в налоговые органы для определения размера земельного налога. Сумма налога, подлежащая к оплате, как Вы понимаете, тоже примерная.

**2. При покупке земельного участка с ориентировочной (приблизительной) площадью** имеется риск существенной переплаты, особенно, если продавец назначает цену в зависимости от площади земельного участка.

Любые вопросы, связанные с землей, наиболее острые, особенно в нашей аграрной республике. Сложности неизбежны, поскольку становление кадастра в России, в отличие от зарубежных стран, только началось. Во всех развитых странах процесс межевания давно завершился. Например, в Великобритании вот уже двести лет, как почти не межут — все границы участков давно и четко определены вплоть до кустика, мостика, деревца, так что вносимые в кадастр изменения минимальны. В нашей стране межевание движется фантастическими темпами, необходимо лишь максимально упорядочить этот процесс и установить строгие требования и контроль со стороны государства за его осуществлением. ●

# «ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ» — ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВ БЕЗ ДОКУМЕНТОВ?

АЛЬБИНА ЮСУПОВА / СПЕЦИАЛИСТ ОТДЕЛА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ  
УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Со дня вступления в действие 01.09.2006 г. Федерального закона от 30.06.2009 г. №93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» — так называемого «Закона о дачной амнистии» прошло достаточно времени, и на сегодняшний день можно было бы подводить итоги нашей работы с данным Законом (т.к. его действие предполагалось до 01.01.2010г.), но в настоящее время есть вероятность продления срока его действия до 2013г. в связи с известным обращением Президента Российской Федерации Дмитрия Анатольевича Медведева о продлении срока действия Закона о дачной амнистии. Поэтому мы хотим еще раз обсудить вопросы, возникающие при оформлении документов в упрощенном порядке, уже на примере существующей практики.



Практика реализации Закона показала, что заявители восприняли введение упрощенной процедуры регистрации как полную амнистию, т.е. возможность зарегистрировать право без документов. Однако законодатель не мог ставить такую цель. Принятие «Закона о дачной амнистии» было связано прежде всего с необходимостью упрощения процедуры государственной регистрации прав на принадлежащие физическим лицам объекты недвижимого имущества, правоустанавливающие документы на большую часть которых отсутствуют либо не

соответствуют требованиям современного законодательства Российской Федерации. Таким образом для регистрации прав граждан в связи с указанным Законом не требуется представление общепринятого пакета документов, а достаточно представления тех документов, которые в разное время выдавались гражданам при оформлении различных объектов.

До недавнего времени большинство граждан России не могли распоряжаться имеющимися у них земельными участками и возведенными на них постройками, которы-

ми они фактически владеют. В выданных в советские времена документах на землю, к примеру, могло быть указано, что гражданин владеет участком и на праве собственности, и на праве бессрочного пользования, либо вообще отсутствует вид права. У большинства граждан в документах, устанавливающих права на земельные участки, сведения о границах и площадях участка расходятся с аналогичными сведениями в «технических документах» — кадастровом плане или кадастровом паспорте. В результате раньше все сводилось

к тому, что граждане были лишены реальной возможности распоряжаться своим имуществом, не могли осуществить продажу или передачу его по наследству в связи с тем, что в ходе процедур по составлению плана участка, межеванию и, наконец, государственной регистрации права собственности на дом, дачу или гараж требовалось получение ошеломляющего количества справок, процедура растягивалась на долгие месяцы, что требовало большого количества денежных затрат даже на официальное оформление документов.

Закон о «Дачной амнистии» устанавливает упрощенный порядок регистрации прав граждан на следующие объекты недвижимого имущества:

- ♦ земельные участки, предоставленные до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (30.10.2001 г.) для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного(бессрочного) пользования либо если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право такого гражданина на данный земельный участок, не указано право, на котором предо-

ставлен такой земельный участок.

♦ объекты недвижимости, возведенные на указанных земельных участках, в том числе на объекты индивидуального жилищного строительства.

С принятием Закона о «Дачной амнистии» единственным документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимого имущества, возведенного на участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) или личного подсобного хозяйства (ЛПХ), является кадастровый паспорт объекта недвижимости (согласно статьи 14 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 г. №221-ФЗ, с 01.03.2008 г. для целей государственной регистрации прав выдается кадастровый паспорт объекта недвижимости), т.е. разрешение на строительство дома, акт о вводе дома в эксплуатацию, требовавшие согласование с санитарным надзором, пожарной инспекцией, экологическим надзором и другими органами в настоящее время не требуется.

Еще более упрощена процедура признания права собственности в отношении объектов недвижимого имущества, возведенных на земельном участке для ведения дачного хозяйства или садоводства, а также индивидуальных гаражей или иных объектов недвижимости. Данные объекты теперь можно регистрировать вообще без кадастрового или технического паспорта, а лишь на основании документов на земельный участок и декларации об объекте недвижимости, форма которой утверждена Приказом Минэкономразвития РФ от 15.05.2006 г. №232. Декларация заполняется самим правообладателем. В ней указывается местоположение объекта, его название, назначение (жилое/нежилое), кадастровый номер земельного участка и техническое описание (материал стен, год создания, информация о подключении к се-

тиям инженерно-технического обеспечения и пр.). Помимо декларации в Управление Федеральной регистрационной службы необходимо также представить кадастровый план земельного участка, на котором расположен соответствующий объект недвижимости (если право на земельный участок не зарегистрировано). Форму декларации можно найти в органах ОТИ, либо в правовых системах «Гарант», «Консультант».

Другим основанием регистрации прав на указанные объекты признается правоустанавливающий документ на земельный участок. Однако такой документ и кадастровый план участка могут не представляться в регистрирующий орган, если право на этот участок уже зарегистрировано. Кроме того, кадастровый план может не прилагаться к заявлению на регистрацию прав в отношении объекта: расположенного в границах земельного участка, предназначенного для ведения дачного хозяйства, что подтверждается заключением правления соответствующего некоммерческого объединения или органа местного самоуправления.

Что касается земельных участков, то законодатель определил, что основаниями для регистрации будут следующие документы:

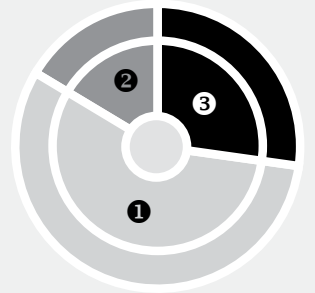
♦ акт о предоставлении такому гражданину данного земельного участка, изданный органом государственной вла-

сти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

♦ акт (свидетельство) о праве такого гражданина на данный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

♦ выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на данный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства). Форма выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок, утверждена непосредственно Федеральной регистрационной службой РФ (Приказ от 29.08.2006 №146). Эта выписка выдается органом местного самоуправления в целях государственной регистрации права собственности на земельный участок, предоставленный гражданину до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ). Выписка из похозяйственной книги может заменить документы, копии постановлений и решений местных органов власти о выделении земельно-

**КОЛИЧЕСТВО РЕГИСТРАЦИОННЫХ ДЕЙСТВИЙ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ГРАЖДАН В УПРОЩЕННОМ ПОРЯДКЕ НА ОТДЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА «ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ»**



- 1 134 037 ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
- 2 64 621 ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА И ОБЪЕКТЫ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
- 3 32 415 ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ГАРАЖИ И САДОВЫЕ ДОМИКИ

ВСЕГО РЕГИСТРАЦИОННЫХ ДЕЙСТВИЙ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН С 01.09.2006 Г. НА 01.06.2009 Г.

**231 133**

го участка под индивидуальное строительство, подсобное хозяйство или гараж. Такие книги должны быть в каждом органе местного самоуправления.;

♦ иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на данный земельный участок.

В следующих номерах «Вестника недвижимости» мы планируем более подробно рассмотреть особенности оформления прав на каждый объект недвижимости, регулируемый Законом о «Дачной амнистии». ●



**КОНСТИТУЦИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПРОВОЗГЛАШАЕТ СОБЛЮДЕНИЕ ПРАВ И СВОБОД ЧЕЛОВЕКА КАК ВЫСШЕЙ ЦЕННОСТИ, ПРИЗНАВАЕМОЙ, СОБЛЮДАЕМОЙ И ЗАЩИЩАЕМОЙ ГОСУДАРСТВОМ. В СООТВЕТСТВИИ СО СТ.9 КОНСТИТУЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗЕМЛЯ И ДРУГИЕ ПРИРОДНЫЕ РЕСУРСЫ ИСПОЛЬЗУЮТСЯ И ОХРАНЯЮТСЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ КАК ОСНОВА ЖИЗНИ И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НАРОДОВ, ПРОЖИВАЮЩИХ НА СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ.**



## ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ — ГАРАНТ СОБЛЮДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

**АЛМАЗ МИННИКАЕВ** / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ УПРАВЛЕНИЯ РОСНЕДВИЖИМОСТИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком. В соответствии со ст.71 Земельного Кодекса Российской Федерации государственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами осуществляется специально уполномоченными органами.

Основное место в земельном контроле принадлежит государственному земельному

контролю. В настоящее время специально уполномоченным органом государственного земельного контроля является Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость).

Если окунуться в историю, то можно вспомнить, что в 1991 году был создан Комитет по земельным ресурсам и земельной реформе Республики Татарстан как орган управления, на который были возложены организационные, землеустроительные, учетные, регистрационные и в том числе контрольные функции.

В связи с тем, что ранее практически отсутствовал учет земель, была проведена инвентаризация для выявления всех землепользователей, наличия у них правовых документов на землю с целью государственного учета земель

и создания земельного кадастра.

Государственный земельный контроль на территории Республики Татарстан, направленный на обеспечение рационального использования и охраны земель, с 1994 года осуществлялся на основании Земельного Кодекса Татарской ССР, Закона Республики Татарстан от 9 февраля 1994 года «Об административной ответственности за нарушения земельного законодательства» и Положения о порядке осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель в Республике Татарстан.

В 2000 году создана Служба земельного кадастра по Республике Татарстан. С того момента до вступления в действие 1 июля 2002 года Кодекса Российской Федерации «Об

административных правонарушениях», госземинспекторы руководствовались в своей работе Указом Президента РФ от 16 декабря 1993 года №2162 «Об усилении государственного контроля за использованием и охраной земель при проведении земельной реформы».

Эффективность государственного контроля за использованием и охраной земель во многом зависит от наличия нормативно-правовой базы, обеспечивающей эту работу, осознания нарушителями земельного законодательства неотвратимости привлечения к ответственности и устранения нарушения.

В настоящее время правовую основу осуществления государственного земельного контроля составляют Земельный кодекс Российской Фе-



дерации, Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях, Федеральный закон от 26 декабря 2008 г. №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», Положение о государственном земельном контроле, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 ноября 2006 г. №689, и другие нормативные, правовые акты.

Сложилось мнение, что государственный земельный контроль осуществляют только госземинспекторы Управления Роснедвижимости по РТ.

Однако здесь следует пояснить, что на основании ныне действующего Положения, государственный земельный контроль состоит из двух составляющих: контроля за землей как объектом гражданских прав и контроля за землей как природным объектом и природным ресурсом, представляющего собой часть экологического контроля.

Таким образом, 98 госземинспекторов, состоящие в штате территориальных отделов каждого района и города республики, осуществляют земельный контроль на территории Республики Татарстан в отношении всех видов и категорий земельных участков, как объектов гражданских прав.

При этом государственный земельный контроль за землей как природным объектом и природным ресурсом в установленной сфере деятельности осуществляют Федеральная служба по надзору в сфере природопользования (Росприроднадзор) и Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору (Россельхознадзор).

Государственный земельный контроль осуществляется в форме проверок, проводимых в соответствии с планами, а также в форме внеплановых проверок с соблюдением прав и законных интересов организаций и граждан.

#### **Внеплановые проверки проводятся:**

- ♦ для проверки исполнения предписаний об устранении ранее выявленных нарушений земельного законодательства;

- ♦ в случае получения от органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций и граждан документов и иных доказательств, свидетельствующих о наличии признаков нарушений земельного законодательства.

Мероприятия по государственному земельному контролю в отношении малого и среднего предпринимательства проводятся в соответствии с требованиями вступившего в силу с 1 мая 2009 года Федерального закона от 26 декабря 2008 г. №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». Категория лиц, относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, установлена ст.4 Федерального закона от 24 июля 2007г. №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»

Государственные инспекторы по использованию и охране земель вправе привлекать правонарушителей к административной ответственности за совершение административных правонарушений, ответственность за которые предусмотрена следующими статьями Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях :

- ♦ статьей 7.1 КоАП РФ;

- ♦ частью 1 статьи 7.2 КоАП РФ;

- ♦ статьей 7.10 КоАП РФ (в части самовольной переустройства права пользования землей, а равно самовольного обременения земельного участка);

- ♦ статьей 8.5 КоАП РФ (в части сокрытия, умышленного искажения или несвоевременного сообщения полной и достоверной информации о состоянии земель);

### **ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ИНСПЕКТОРЫ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ЗЕМЕЛЬ ВПРАВЕ ПРИВЛЕКАТЬ ПРАВОНАРУШИТЕЛЕЙ К АДМИНИСТРАТИВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА СОВЕРШЕНИЕ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРАВОНАРУШЕНИЙ**

- ♦ статьей 8.7 КоАП РФ (в части невыполнения обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению);

- ♦ статьей 8.8 КоАП РФ (в части использования земель не по целевому назначению, неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение срока, установленного федеральным законом);

- ♦ частью 1 статьи 19.4 КоАП РФ;

- ♦ частью 1 статьи 19.5 КоАП РФ;

- ♦ статьей 19.6 КоАП РФ;

- ♦ статьей 19.7 КоАП РФ;

- ♦ частью 1 статьи 20.25 КоАП РФ.

Необходимо отметить, что наиболее распространенными нарушениями земельного законодательства в республике являются нарушения, связанные с самовольным занятием земельных участков или использованием их без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю (ст. 7.1. КоАП РФ). Например в 2008 году из 3915 нарушений 2187 случаев приходится на нарушение указанной статьи, что составляет 56% от общего количества правонарушений.

При проведении проверок госземинспекторами составляется акт проверки, а в случае выявления нарушения, предусмотренного вышеуказанными статьями КоАП РФ, возбуждается административное производство. Далее после соблюдения порядка привлечения к административной ответственности нарушителя земельного законодательства, предусмотренного Кодексом

РФ об административных правонарушениях, ему выдается постановление о наложении административного взыскания и обязательное для исполнения предписание с указанием срока устранения допущенного нарушения.

Практика показывает, что имеются случаи неуплаты в установленный законом срок наложенных госземинспекторами штрафов и неисполнения нарушителями земельного законодательства вынесенных предписаний.

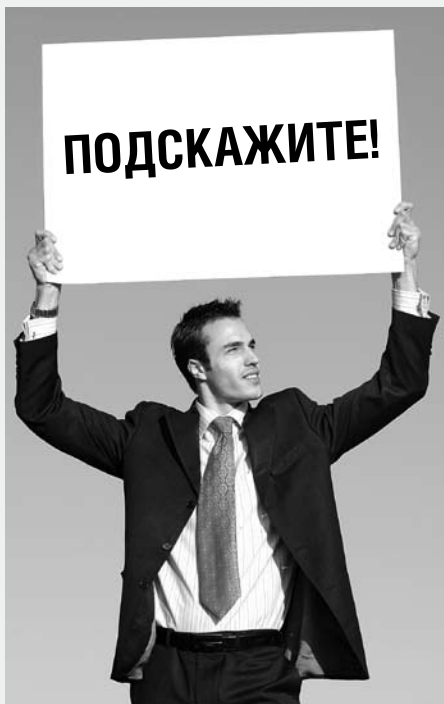
В этих случаях действующим законодательством, а именно ст.ст. 19.5 и 20.25 КоАП РФ, предусмотрены меры административного воздействия.

В соответствии со ст.20.25, должностное лицо, вынесшее постановление о назначении административного наказания, составляет протокол об административном правонарушении на лицо, не уплатившее административный штраф, и направляет его на рассмотрение судьбе. В этом случае предусмотрено наказание вплоть до административного ареста на 15 суток.

При неисполнении предписания госземинспектора в срок, законодательством предусмотрена передача материалов в суд для привлечения нарушителя к административной ответственности в виде штрафа.

Таким образом, ни одно нарушение, выявленное госземинспекторами, не остается безнаказанным.

В последующих номерах «Вестника недвижимости» будут подробнее раскрыты темы, касающиеся нарушений статей Кодекса РФ об административных правонарушениях и приведены конкретные примеры таких нарушений. ●



**Подскажите, каким образом можно восстановить утерянный договор купли-продажи квартиры. Как можно получить дубликат данного договора? Куда необходимо обратиться и что для этого нужно?**

В соответствии с п.3 ст.9 Федерального закона от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Инструкцией о порядке выдачи правообладателям по их заявлениям в письменной форме копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, утвержденной приказом Минюста РФ от 25.05.2004 г. №107, органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, выдаются копии договоров при наличии в деле правоустанавливающих документов подлинника совершенного в простой письменной форме договора, копия которого запрашивается.

Для получения копии договора в г. Казани Вы можете обратиться в отдел регистрации арестов и выдачи информации о зарегистрированных правах Управления Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан по адресу: г. Казань, ул. Авангардная, д.74, подъезд №4. Часы приема граждан отделом регистрации арестов и выдачи информации о зарегистрированных правах: с понедельника по четверг: 9.00-18.00, пятница: 9.00-13.00, суббота : 9.00-17.00. Если право на объект регистрировалось в другом городе, районе Республики Татарстан, то следует обратиться в соответствующий отдел УФРС по РТ.

Вам необходимо предоставить: заявление о выдаче копии договора; документ об оплате выдачи копии договора (размер гос. пошлины — 100 рублей), документ, удостоверяющий

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

СПЕЦИАЛИСТЫ НАШЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ С УДОВОЛЬСТВИЕМ ОТВЕТЯТ НА ВОЛНУЮЩИЕ ВАС ВОПРОСЫ, КОТОРЫЕ МОЖНО НАПРАВЛЯТЬ:

❶ ПОСРЕДСТВОМ ОФИЦИАЛЬНЫХ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ:

WWW.ROSREESTR.ORG, WWW.R16.KADASTR.RU

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

личность или документ, подтверждающий полномочия представителя действовать от имени надлежащего лица. За получением копии договора должен обратиться правообладатель или уполномоченное им лицо.

**Прошу дать разъяснение, при покупке квартиры обязательно ли представлять нотариально заверенную справку согласия супруги на приобретение квартиры, или достаточно её присутствие ?**

В соответствии с п.3 ст.35 Семейного кодекса РФ для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Присутствие супруги при сдаче документов на государственную регистрацию не исключает необходимость представления нотариально удостоверенного согласия.

При приобретении имущества в общую долевую собственность обоими супругами нотариально удостоверенного согласия не требуется, поскольку каждый из супругов заключает сделку от своего имени.

**У меня есть частный дом самовольной застройки. В нем прописаны 2 человека, инвалид 2-ой группы с детства, нетрудоспособная и я (яв-сь ее опекуном). Хотела приватизировать землю, но в кадастровой палате мне отказали, сказали обратиться в исполком. Там нам сказали что закон о приватизации самовольных застройщиков отменили. Как мне быть? Может быть нас правильно информировали. Пожалуйста подскажите, что можно сделать?**

Согласно ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных

норм и правил является самовольной постройкой. Право собственности на такую постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном порядке. В связи с изложенным, предлагаем обратиться в суд по месту нахождения объекта недвижимого имущества для признания права на самовольно построенный жилой дом. После признания права собственности на самовольно построенный жилой дом Вы можете обратиться в органы местного самоуправления за предоставлением земельного участка под самовольным жилым домом в порядке ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

**При отказе в государственной регистрации гос. пошлина возвращается?**

Согласно п. 5 ст. 20 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» — при отказе в государственной регистрации права уплаченная государственная пошлина за государственную регистрацию права не возвращается. При прекращении государственной регистрации прав на основании соответствующих заявлений сторон договора возвращается половина суммы, уплаченной в виде государственной пошлины за государственную регистрацию прав.

**Какие документы необходимы для регистрации соглашения о расторжении договора аренды земельного участка для юридического лица, кроме самого соглашения?**

Для внесения в Единый государственный реестр прав записи о расторжении договора аренды в регистрирующий орган необходимо представить следующие документы: заявление о внесении соответствующей записи в ЕГРП, соглашение о расторжении договора аренды, учредительные документы юридического лица (если ранее не представлялись) либо выписку из ЕГРЮЛ. Представитель юридического лица предъявляет нотариально удостоверенную доверенность, лицо, имеющее право представлять юридическое лицо без доверенности — документ, подтверждающий его полномочия.

**Является ли перепланировкой разборка встроенного шкафа, расположенного рядом с ванной комнатой? И как это может повлиять на оформление документов на приватизацию квартиры?**

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

Если согласно техническому паспорту квартиры встроенный шкаф числится как помещение вспомогательного использования квартиры, то его разборка и объединение занятого таким помещением внутриквартирного пространства с другими помещениями квартиры является перепланировкой, т.к. такое изменение квартиры требует внесения изменений в технический паспорт квартиры.

Наниматель квартиры, проживающий в квартире муниципального или государственного жилищного фонда, не является собственником квартиры и не может осуществить перепланировку квартиры без согласия собственника квартиры. Собственником такой квартиры является, соответственно, муниципалитет, выступающий в лице органов местного самоуправления, или государство, выступающее в лице государственных органов.

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

Для проведения перепланировки квартиры, находящейся в муниципальной или в государственной собственности, органы, выступающие от имени собственника данной квартиры, до начала ее проведения обязаны были представить в орган местного самоуправления по месту нахождения квартиры заявление по установленной форме. Вместе с заявлением органы, выступающие от имени собственника муниципальной или государственной квартиры, должны представить правоустанавливающие документы на квартиру, проект перепланировки квартиры, технический паспорт квартиры и другие необходимые документы.

Перепланировка квартиры, осуществленная при отсутствии решения органа местного самоуправления о согласовании перепланировки жилого помещения, является самовольной. Самовольно перепланированная квартира подлежит приведению в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые устанавливаются органом местного самоуправления, если иное не будет установлено решением суда (ст.29 ЖК РФ). В технический паспорт самовольно перепланированной квартиры при выявлении перепланировки организацией технической инвентаризации (ОТИ) вносится запись о том, что перепланировка в данной квартире является самовольной. Такая отметка в техническом паспорте делает невозможным совершение сделок с данной квартирой,

в том числе приватизацию квартиры (п.2 ст.222 ГК РФ).

Таким образом, поскольку квартира уже перепланирована без получения на то необходимого разрешения органа местного самоуправления, у нанимателя квартиры есть два варианта решения проблемы:

1-ый вариант — привести квартиру в исходное состояние, восстановив помещение встроенного шкафа;

2-ой вариант — просить представителя собственника самовольно перепланированной муниципальной или государственной квартиры обратиться в суд для вынесения судом решения о сохранении квартиры в перепланированном состоянии. Согласно ч.4 ст.29 ЖК РФ на основании решения суда квартира может быть сохранена в перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан, либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Только после приведения самовольно перепланированной квартиры в исходное состояние или после вынесения судом решения о сохранении квартиры в перепланированном состоянии возможна приватизация такой квартиры.

Главный инженер  
Филиала ФГУП «Ростехинвентаризация –  
Федеральное БТИ» по РТ  
Старкова Елена Эдуардовна

**Подскажите, если межевание земельного участка (дачного) не проводилось — будет ли данный участок стоять на государственном кадастровом учете при условии, что кадастровый план для приватизации на него выдают? Можно ли его продать после приватизации без проведения процедуры межевания?**

Согласно статье 37 Земельного Кодекса Российской Федерации объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственному кадастровому учету.

Исходя из норм статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» наличие кадастрового паспорта земельного участка свидетельствует о том, что этот участок состоит на государственном кадастровом учете, так как кадастровый паспорт представляет собой документ, содержащий сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости.

С учетом особенностей государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения дачного хозяйства, предусмотренных статьей 25.2 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», государственная регистрация права собственности в данном случае осуществляется и в том случае, если кадастровый паспорт земельного участка не содержит сведений о та-

ком земельном участке в полном объеме, в том числе сведений о местоположении границ такого земельного участка, либо данные сведения нуждаются в уточнении (в том числе если в этом паспорте указано, что площадь такого земельного участка ориентировочная, сведения о таком земельном участке не позволяют однозначно определить такой земельный участок в качестве индивидуально-определенной вещи, сведения о таком земельном участке подлежат уточнению и тому подобное).

Для совершения сделки купли-продажи, в соответствии со статьей 554 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным. Таким образом, для составления договора купли-продажи в части данных, позволяющих определить местоположения земельного участка путем его межевания и внесения сведений об этом в государственный кадастр недвижимости будет необходимо.

**Чем отличается технический паспорт на здание от кадастрового паспорта? И если у меня технический паспорт изготовлен 01 февраля 2008 года, то будет он действителен в течении следующих пяти лет или нет?**

П.4 ст.14 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» указывает, что кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» (в ред. от 30.04.2009 г. № 388), законодатель не устанавливает сроков действия технического паспорта.

Согласно п. 2 ст. 47 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастровые планы, технические паспорта, иные документы, которые содержат описание объектов недвижимости и выданы в установленном законодательством Российской Федерации порядке дня вступления в силу настоящего Федерального закона в целях, связанных с осуществлением соответствующей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, признаются действительными и имеют равную юридическую силу с кадастровыми паспортами объектов недвижимости. ●

**ЗДРАВСТВУЙТЕ УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ ЖУРНАЛА! ИЗ ТРЕХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ СТРУКТУР, ВХОДЯЩИХ В РОСРЕЕСТР КАМСКОЕ РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ НАВЕРНЯКА ЕЩЁ МАЛО КОМУ ИЗВЕСТНО, КОНЕЧНО, ВЕДЬ НАШЕ УПРАВЛЕНИЕ СОЗДАНО ЛИШЬ ДВА ГОДА ТОМУ НАЗАД, КАК ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОРГАН ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ СО СФЕРОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**

# ДАВАЙТЕ ПОЗНАКОМИМСЯ!

ИЛЬФАТ ВАХИТОВИЧ БИКМУЛЛИН / РУКОВОДИТЕЛЬ КАМСКОГО РЕГИОНАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ

**Камское УГК является организацией — фондодержателем материалов и данных федерального картографо-геодезического фонда по Республике Татарстан.**

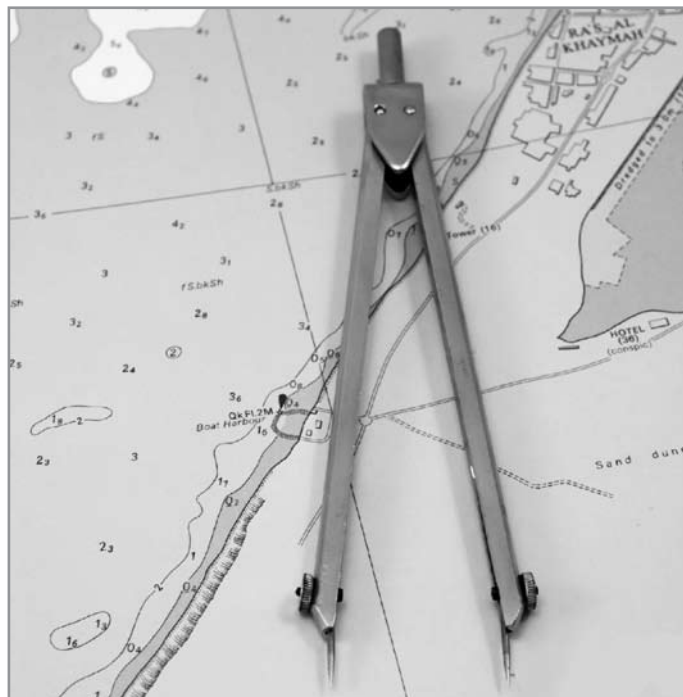
Мы находимся по адресу: 420034, г. Казань, ул. Декабристов, д.81, телефоны 562-47-83, 562-47-84, наш сайт: [www.kamugk.tatar.ru](http://www.kamugk.tatar.ru)

Основной задачей нашего управления является эффективное обеспечение выполнения Федерального закона «О геодезии и картографии». Более детально функциональные обязанности отражены в Положении о государственном геодезическом надзоре за геодезической и картографической деятельностью, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 28 марта 2000 г. № 273 и в Инструкции о порядке осуществления государственного геодезического надзора в Российской Федерации.

Это надзор за соблюдением порядка выполнения всех видов картографо-геодезических работ, в том числе, в составе маркшейдерской и проектно-изыскательской, кадастровой деятельности. Также, управление осуществляет контроль за созданием геоинформационных систем, за формированием и учетом картографо-геодезического фонда и государственного каталога географических названий, правильным отображением границ субъектов Российской Федерации и муниципальных образований и установления местных систем координат, ведет дежурную

карту Республики Татарстан. В установленном порядке осуществляет лицензирование геодезической и картографической деятельности; выявляет и предотвращает незаконную, без лицензий геодезическую и картографическую деятельность. Проводит экс-

плицы геодезического и картографического обеспечения нужд Республики Татарстан, возможность исключения дублирования при проведении аналогичных геодезических и картографических работ, финансируемых из бюджетов всех уровней.



пезиру проектно-технической документации на выполнение геодезических и картографических работ, готовит в соответствии с законодательством Российской Федерации экспертные заключения о степени секретности геодезических и картографических материалов и данных.

Кабинет Министров РТ своим распоряжением от 5.05.08 г. №665-р, придал новый импульс проведения единой технической политики, в об-

на сегодняшний день главным нашим достижением по праву стало завершение в течение 2008 года всех организационных мероприятий по образованию Камского регионального управления геодезии и картографии и формирование архива картографо-геодезических материалов и данных на территорию Республики Татарстан.

За прошлый год выдано лицензий на осуществление картографо-геодезической

деятельности 67 предприятиям и ИП, проведена 81 проверка субъектов геодезической и картографической деятельности. Проверки показали, что зачастую предприятия ведут свою деятельность с нарушениями Законов РФ «О геодезии и картографии», «О лицензировании отдельных видов деятельности». Вследствие чего ухудшается качество выполняемых работ, появляется разобщенность и неточность в картографо-геодезических материалах, в том числе объектов инфраструктуры, что напрямую угрожает безопасности жизнедеятельности государства и населения. По итогам проверок были приняты действенные меры к принуждению нарушителей к соблюдению действующего законодательства в сфере картографо-геодезической деятельности и лицензирования.

Хочу отметить, что мы не ставим цель наказания допустивших нарушение юридических лиц или индивидуальных предпринимателей. Наша цель — подсказать и помочь всем, кто к нам обратился или по незнанию совершил ошибку в своей деятельности. Поэтому мы рекомендуем всем, кто заказывает или проводит картографо-геодезические работы, обратиться к нам для регистрации своих работ и получения квалифицированной консультации.

В заключение хочу сказать, что Камское УГК всегда готово к сотрудничеству и желает вам, дорогие читатели, процветания и благополучия. ●

**ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЯВЛЯЕТСЯ ПЛАТНЫМ. ЭТО — ОДИН ИЗ ОСНОВНЫХ ПРИНЦИПОВ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ И ИНЫЕ АКТЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

## КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ — ОСНОВА РАСЧЕТА ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА

РАВИЛЬ ЗЯББАРОВ / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ УПРАВЛЕНИЯ РОСНЕДВИЖИМОСТИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

До 1 января 2006 года основания возникновения и порядок исполнения обязанностей по уплате земельного налога определялись Законом РФ от 11.10.1991 №1738-1 «О плате за землю». При этом под платой за землю понимались: земельный налог, арендная плата, нормативная цена земли. В соответствии с Законом о плате за землю земельный налог устанавливался в денежном выражении на единицу площади земельных участков, то есть в рублях за один гектар или за один квадратный метр. При этом ставки земельного налога определялись отдельно по категориям земель основного целевого назначения, видам и подвидам угодий, природным зонам, группам почв, городам, поселкам и т. д. С момента принятия Закона о плате за землю в его первоначальную редакцию федеральными законами вносились изменения, касавшиеся в основном льготного налогообложения, в результате чего и без того большой круг льготников по-

стоянно расширялся. При этом принцип взимания земельного налога, основанный на утвержденных Законом о плате за землю ставках налога на земли сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения, оставался неизменным. Для исправления накопившихся недостатков действующей системы налогообложения земель и повышения доли поступлений в местные бюджеты платежей за использование земли было принято решение о введении новых перспективных методов налогообложения, учитывающих требования реальной экономики. Одним из таких путей совершенствования налогообложения является система налогообложения земли в зависимости от ее кадастровой стоимости. В условиях современной экономики установление размера платы за землю, находящиеся как в государственной собственности, так и в собственности граждан, и юридических лиц, должно осуществляться на основе

кадастровой стоимости земельных участков. Государственная кадастровая оценка земли — это комплекс правовых, экономических и технических мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на определенную дату для целей определения платы за землю и осуществления государственного регулирования оборота земель. Сведения о кадастровой стоимости земельных участков содержатся в государственном кадастре недвижимости. Государственную кадастровую оценку земель на территории Республики Татарстан осуществляет Управление Роснедвижимости по Республике Татарстан. По своей методологической природе государственная кадастровая оценка является массовой рыночной стоимостью. В основе расчета кадастровой стоимости земельного участка лежит рыночная информация о земельном участке и иных объектах недвижимо-

сти, обрабатываемая математическими методами. Это подчеркивает ненормативную основу работ по кадастровой оценке земель и характеризует показатели кадастровой стоимости земельного участка как величины реальной (ориентировочной рыночной) их стоимости. Термин «ориентировочная рыночная стоимость» употребляется в силу того, что рыночная стоимость из-за колебаний (например, сезонных) на рынке недвижимости определяется на конкретную дату календарного года. Кадастровая же стоимость земельного участка (ориентировочная рыночная стоимость) как налоговая база устанавливается на налоговый период (календарный год) и, в отличие от рыночной, в течение этого периода не меняется. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 11 апреля 2006 года № 206 государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в 3 года. ●

Постановления Кабинета Министров Республики Татарстан об утверждении кадастровой стоимости земель:

♦ **Земли сельскохозяйственного назначения** (в т. ч. сельскохозяйственные угодья) — от 30.12.2006 г. № 681 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения».

♦ **Земли населенных пунктов** — от 31.12.2008 г. № 951 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов по Республике Татарстан».

♦ **Земли промышленного и иного специального назначения** — от 20.09.2004 г. № 415 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения Республики Татарстан вне черты населенных пунктов».

♦ **Земли садоводческих, огороднических и дачных объединений** — от 01.06.2004 г. № 264 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель

садоводческих, огороднических и дачных объединений».

♦ **Земли лесного фонда** — от 31.12.2008 г. № 945 «Об утверждении кадастровой стоимости земель лесного фонда на территории Республики Татарстан».

♦ **Земли водного фонда** — от 12.09.2005 г. № 449 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, занятых обособленными водными объектами, и земельных участков в составе водоо-

храняемых зон водных объектов по Республике Татарстан вне черты поселений».

♦ **Земли особо охраняемых территорий и объектов** — от 12.12.2005 г. № 592 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, занятых памятниками природы, государственными заказниками и заповедниками, объектами историко-культурного и рекреационного назначения Республики Татарстан вне черты населенных пунктов».



**ЭКОНОМИКА ЛЮБОГО РАЗВИТОГО ГОСУДАРСТВА БАЗИРУЕТСЯ НА НЕСКОЛЬКИХ СОСТАВЛЯЮЩИХ. НЕОБХОДИМЫМ УСЛОВИЕМ ДЛЯ ЕЁ КАЧЕСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ, БЕЗУСЛОВНО, ЯВЛЯЕТСЯ СЕКТОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, КОТОРЫЙ НЕ МОЖЕТ ЭФФЕКТИВНО РАЗВИВАТЬСЯ БЕЗ УПОРЯДОЧЕННЫХ СВЕДЕНИЙ ОБ ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ**

## **ЦЕНТРАЛИЗАЦИЯ КАДАСТРА — ЭТАПЫ СЛОЖНОГО ПРОЦЕССА**

**МУЗАФАРОВА ЛЕНАРА АКМАЛУТДИНОВНА** / ДИРЕКТОР ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧРЕЖДЕНИЯ «ЗЕМЕЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Сегодня мы являемся свидетелями изменений, которые уже несколько лет происходят в системе государственного кадастрового учёта и регистрации прав на недвижимое имущество. Раздельный учёт земли и объектов капитального строительства создаёт неполноценную картину даже по собранной информации. Множество проблем возникает и у граждан, которые вынуждены тратить неоправданно много времени, сил и средств для получения долгожданного свидетельства о регистрации права.

Желая создать систему, которая создавала бы стимулы для совершенствования налогообложения, обеспечила бы государственные га-

рантии прав собственности на недвижимость, в Российской Федерации поставлен курс на реформирование сферы земельно-имущественных отношений. Каждый инвестор — как отечественный, так и зарубежный, вкладывая свои средства в какой-либо объект недвижимости, должен быть уверен в данных о местонахождении, размерах и его функциональном назначении, а также о гарантиях прав собственности на этот объект. Ключевыми факторами являются общее доверие к системе и достоверность ее данных.

Заметно возросло количество обращений граждан за получением государственных услуг, связанных с ведением государ-

ственного кадастра недвижимости. В связи с изменениями принципов налогообложения объектов недвижимости, когда земельный налог стал исчисляться исходя из кадастровой стоимости, вопрос об актуализации сведений об объектах недвижимости стал наиболее острым. Нормализация и упорядочение сведений об объектах стали стимулом для перехода к единому кадастровому учёту земельных участков, объектов капитального строительства.

Республика Татарстан, являясь одной из самых заметных на политической арене регионов, вошла в число первых и по внедрению практически всех новых технологий в обла-

сти ведения кадастра. В целях реализации федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учёта объектов недвижимости», утверждённой постановлением Правительства РФ от 13.09.2005г. №560 Республика Татарстан была определена одной из базовых по переходу на централизованный кадастровый учёт объектов недвижимости. Руководством республики и вышестоящими федеральными органами перед органами кадастрового учёта Татарстана была поставлена задача перевести республику на централизованную систему кадастрового учёта к 2009 году.

К централизованному ведению единой системы кадастрового учёта объектов недвижимости специалисты Управления Роснедвижимости по Республике Татарстан совместно с ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан готовились не один год, начиная с января 2006 года. Параллельно с подготовкой базы данных специалистами велась их основная работа по ведению земельного кадастра. Причём, необходимо отметить резкое увеличение в 2008 году количества обращений граждан и юридических лиц за совершением тех или иных кадастровых действий.

Достаточно кропотливый, трудоёмкий и ответственный процесс перевода каждого из районов на централизованную технологию ведения государственного кадастра объектов недвижимости сопровождался проведением ряда работ. Поскольку перевод информации из одного программного комплекса в другой требует идеального состояния базы данных, самой главной стала задача по исправлению ошибок, допущенных в текстовой части базы данных за весь период существования кадастра в Республике Татарстан, т.е. с 2000 года — начиная с орфографических ошибок и заканчивая отсутствием в базе данных

обязательных показателей или отсутствием кадастровых документов. Далее исправлению подлежали ошибки, связанные с кадастровым делением, после чего обновленную межевую информацию переносили из графической в текстовую часть базы данных и передавали специально созданной Службе технологов, которые приводили её в нужный формат и в дальнейшем загружали в программный комплекс АИС ГКН.

В заключение специалисты ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан не только устанавливали в каждом конкретном районе программный комплекс АИС ГКН ТО (ТО — территориальный отдел), но и проводили практическое обучение сотрудников работе в новом программном комплексе на местах.

Благодаря приложенным усилиям, в марте 2009 года всей Республике Татарстан (43 муниципальных района и 13 городов) была успешно переведена на централизованную технологию ведения кадастрового учёта земельных участков в АИС ГКН.

#### **Переход на централизованное ведение кадастра объектов недвижимости открыл массу преимуществ:**

♦ Централизация способствует повышению актуальности и достоверности информационных ресурсов, то есть позволяет собрать все данные о земельных участках в одну базу данных, из которой при необходимости можно получить наиболее актуальную и достоверную информацию. Новые версии АИС ГКН устанавливаются только на сервере центрального аппарата и не требуют каких-либо операций с компьютерами, установленными в территориальных отделах. Принцип «конвейера» упрощает работу на каждом рабочем месте путём сужения области задач. Это преимущество имеет большое значение в условиях недостатка специализированных образова-

тельных учреждений и, как следствие, дефицита квалифицированных специалистов в области кадастрового учёта.

♦ Благодаря тому, что большая часть сотрудников учреждения, выполняющих функции обработки данных, находится в центральном аппарате, удаётся оптимизировать управленческий процесс и общую координацию работы, упрощается процесс управления штатом. Совершенствуется аналитическая работа, упрощается процедура получения статистической информации в масштабах республики.

♦ Появилась возможность снизить трудоёмкость ряда массовых операций, упростить их выполнение за счёт автоматизации, сократились объёмы бумажного документооборота, улучшилась координация совместной работы должностных лиц центральных аппаратов при подготовке аналитических материалов.

♦ Улучшилась производительность труда в целом, значительно уменьшилось время от поступления обращения до формирования пакета исходящих документов. Это позволяет осуществить процедуры по ведению кадастра в строгом соответствии со сроками, установленными нормативно-правовыми актами.

♦ Повышается качество предоставляемых государственных услуг. Хотя, вследствие многоступенчатой системы контроля данных в АИС ГКН, увеличилось количество отказов и приостановок в осуществлении кадастровых действий от граждан.

И это пока известные плюсы. Не исключено, что по мере накопления опыта, удастся выявить новые достоинства этого программного продукта.

Однако, перед учреждением была поставлена задача не только провести централизацию кадастрового учёта земельных участков к 2009 году, но и начать ведение Единого государственного реестра объектов капитального строительства (ЕГРОКС). Единый полноценный, работоспособ-

ный кадастр возникнет только тогда, когда государственный кадастр земельных участков соединится с кадастром объектов капитального строительства. Республика Татарстан стала одним из девяти регионов России, на территории которых с 1 июля 2008г. началось ведение Единого государственного реестра объектов капитального строительства.

Внедрению ЕГРОКС предшествовало пополнение информационной базы данных земельной кадастровой палаты. К январю 2008 года были получены сведения о более, чем двух миллионах объектах капитального строительства. Эта информация была передана в электронном виде как результат оцифровки материалов инвентаризации архивов органов технической инвентаризации (ОТИ), а также в рамках исполнения соглашений о передаче актуализированных сведений. Таким образом, 2008 год хоть и являлся периодом внедрения ЕГРОКС в нашей республике, но основной задачей этого года было пока наполнение базы данных необходимой информацией для последующего, запланированного на 2010 год, объединения в единую систему земельного кадастра и кадастра объектов капитального строительства.

Процедура внедрения ЕГРОКС проводилась практически одновременно с переводом того или иного района на централизованную технологию ведения кадастра. Изначально была проделана объёмная работа по подготовке полученных от ОТИ материалов к загрузке в программный комплекс АИС ГКН. Информация по каждому объекту проходила тщательную проверку на соответствие установленным требованиям. В случае необходимости ошибки корректировались. В течение долгого времени проводилось теоретическое обучение сотрудников территориальных органов кадастрового учёта и проведение деловых игр по ведению ЕГРОКС с участием представителей территориальных ор-

ганов технической инвентаризации.

В настоящее время ведение ЕГРОКС осуществляется на территории всей Республики Татарстан.

Новшеством является процедура предоставления сведений на объекты капитального строительства. Информацию о любом из них (если, конечно, он не входит в разряд секретных) сможет получить каждый человек. Для этого необходимо обратиться с запросом в орган кадастрового учёта.

Кроме того, с 1 марта 2009 года на территории всей России началась реформа по созданию единой системы государственного кадастрового учёта, регистрации прав на недвижимое имущество и формированию базовых пространственных данных. Три службы — Росрегистрация, Роснедвижимость, Роскартография были объединены в одно ведомство — Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). А с 1 июня 2009 года Республика Татарстан стала одним из 4 субъектов Российской Федерации, в которых стартовал эксперимент по передаче функций Управления Роснедвижимости кадастровым палатам.

Таким образом, создание единого кадастра в Республике Татарстан проходит достаточно успешно в установленные сроки. И все проводимые эксперименты ставят своей целью упростить процедуру постановки на кадастровый учёт, снять затраты времени, и средств. Кроме того, стоит большая задача, которая сейчас выполняется — это создание единой нормативной базы по учёту объектов капитального строительства.

И можно с уверенностью сказать, что в нашей республике заложен фундамент работоспособной кадастровой системы, которая, надеемся, станет мощным катализатором экономического роста, гарантом прав собственности и развития бизнеса в нашей республике. ●

**В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ В РОССИИ ПРОВОДИТСЯ КОМПЛЕКС РЕФОРМ В РАЗЛИЧНЫХ ОБЛАСТЯХ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХОЗЯЙСТВА, В ЧАСТНОСТИ АКТИВНО РАЗВИВАЕТСЯ СИСТЕМА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.**

## НОВАЦИИ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ ОБ ИПОТЕКЕ

ОЛЬГА ВАЛЕЕВА / ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ ОТДЕЛА РЕГИСТРАЦИИ ИПОТЕКИ  
УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Невозможность граждан улучшить свои жилищные условия за счет государственного и муниципального жилищного фонда, а также путем приобретения жилого помещения в собственность за счет личных средств, привела к необходимости поиска новых способов обеспечения граждан жильем. Одним из них стал кредит, обеспеченный ипотекой приобретенного жилого помещения. Поэтому формирование системы ипотечного жилищного кредитования стало одним из приоритетных направлений государственной жилищной политики. Однако, при отсутствии соответствующего законодательства ипотечное кредитование не может развиваться полноценно.

Основной задачей государства в становлении системы ипотечного жилищного кредитования стало создание законодательной базы и нормативное регулирование процесса с целью снижения финансовых рисков участников и повышения доступности жилья для граждан. Не раз высказывалось мнение, что до 70% проблем, препятствующих развитию строительства и рынка жилья, можно решить путем принятия необходимого законодательства.

За последнее время в Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке) были внесены изменения, которые существенно изменили положения о залоге недвижимости, а также порядок государствен-

ной регистрации. Например, были приняты Федеральный закон от 22 декабря 2008 г. N 264-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон N 264-ФЗ), Федеральный закон от 30 декабря 2008 г. N 306-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество» (далее — Закон N 306-ФЗ) и Федеральный закон от 4 декабря 2007 г. N 324-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон N 324-ФЗ)

Одним из нововведений является распространение применения правил об ипотеке недвижимого имущества также к залого прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон об участии в долевом строительстве многоквартирных домов). Действующая с 1 января 2008 г. норма позволяет оформлять договоры об ипотеке, предме-

том которых могут выступать принадлежащие участникам долевого строительства права требования. Таким образом, это способствует получению кредитов, что подтверждается практикой предоставления на государственную регистрацию договоров залога права требования.

С 26 января 2009 г. действует норма, в силу которой, если в договоре, на основании которого составлена и выдана закладная, указано, что с даты выдачи залогодержателю закладной органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, договор об ипотеке и договор, обязательство из которого обеспечено ипотекой, прекращают свое действие, все отношения между залогодателем, должником и залогодержателем регулируются данной закладной. Введение этого положения, представляется, направлено на совершенствование процедуры обращения закладных, од-

нако на практике, возможно, вызовет дискуссию его обоснованность. Так, в силу ст. 13 Закона об ипотеке права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной, поскольку иное не установлено Законом об ипотеке. Следовательно, закладная составляется во исполнение основного обязательства, договора об ипотеке и в случае прекращения их действия должна аннулировать.

На основании ст. 1 Закона N 264-ФЗ предусмотрен новый порядок изменения условий закладной. В силу п. 7 ст. 13 Закона об ипотеке при заключении соглашений об изменении ранее установленных условий закладной, о восстановлении или замене погибшего или поврежденного имущества и переводе долга по обеспеченному ипотекой обязательству предусматривается либо внесение изменений





в содержание закладной путем прикрепления к ней оригинала такого соглашения и указания должностным лицом органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, в тексте самой закладной на соглашение как на документ, являющийся неотъемлемой частью закладной, в соответствии с правилами абз. 2 ст. 15 Закона об ипотеке, либо аннулирование закладной и одновременно с этим выдача новой закладной, составленной с учетом соответствующих изменений.

Одним из основных новшеств является введение Законом N 264-ФЗ в ст. 13 Закона об ипотеке возможности передачи закладных в депозитарий для их депозитарного учета, которая предусматривает, что депозитарный учет закладных осуществляется в депозитариях — профессиональных участниках рынка ценных бумаг, имеющих выданную в порядке, установленном Федеральным законом от 22 апреля 1996 г. N 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг», соответствующую лицензию. Новые положения о депозитарном учете закладных позволят существенно усовершенствовать процедуру обращения закладных, что, в свою очередь, должно положительно отразиться на возможностях рефинансирования кредитных организаций.

Незначительные изменения были внесены Законом N 264-ФЗ в положения Закона об ипотеке, регламентирующие содержание закладной. Так, в соответствии с ныне действующей редакцией ст. 14 названного Закона отменена необходимость указания в закладной места регистрации залогодателя. В то же время законодательно закреплено положение, действовавшее ранее на практике, — указание сведений о документе, удостоверяющем личность.

Введено требование о необходимости указания в закладной подтвержденной заключением оценщика денежной оценки имущества, на которое установлена ипотека. Необходимо отметить, что ранее

заключение оценщика требовалось только при ипотеке, возникающей в силу закона, например при купле-продаже недвижимости с использованием кредитных средств банка. Действующая редакция подп. 9 п. 1 ст. 14 Закона об ипотеке распространяет свое действие на все случаи возникновения ипотеки, в том числе на основании договора об ипотеке.

В пункте 2 ст. 14 Закона об ипотеке законодатель установил, что отдельные условия закладной могут определяться примерными условиями, разработанными для закладных, размещенными на сайте в интернете и опубликованными в периодическом печатном издании, распространяемом тиражом не менее 10 тыс. экземпляров. В этом случае при составлении закладной в нее вместо таких условий включается указание на источник, в котором опубликованы такие условия. Однако остается нерешенным вопрос о том, кто может определять примерные условия для закладных.

Одним из основных нововведений Закона N 264-ФЗ является сокращение сроков государственной регистрации ипотеки жилых помещений с одного месяца до пяти рабочих дней. Данное положение направлено на развитие института ипотеки и сокращение издержек заемщиков и кредиторов при получении и обслуживании ипотечных кредитов.

Законом N 306-ФЗ в Закон об ипотеке введена новая ст. 25.1, в соответствии с которой в случае ликвидации залогодателя, являющегося юридическим лицом, регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления залогодателя и выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающей внесение в указанный реестр записи о ликвидации данного юридического лица. Данное требование устранило имевшийся пробел в законодательстве и позволит прекратить различную практику регистрационных действий.

Ранее действовавшая норма п. 4 ст. 50 Закона об ипотеке предусматривала право залогодержателя требовать досрочного погашения обеспеченного ипотекой обязательства только при ненадлежащем обеспечении сохранности заложенного имущества, нарушении правил об отчуждении заложенного имущества и в случае принудительного изъятия государством заложенного имущества. Законом N 306-ФЗ данный перечень расширен и дополнен следующими основаниями:

- ♦ нарушение ст. 12 Закона об ипотеке в части неисполнения обязанности предупредить залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации договора права третьих лиц на предмет ипотеки;

- ♦ удовлетворение требований залогодержателей по предшествующей и последующей ипотекам;

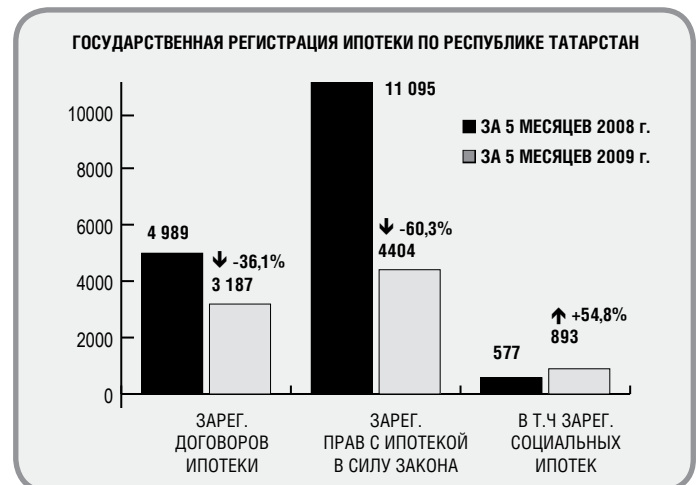
- ♦ в случае непринятия залогодателям предпринятия мер по обеспечению сохранности заложенного имущества, неэффективного использования этого имущества, что может привести к уменьшению стоимости предприятия.

При этом организациям необходимо учитывать, что при невыполнении требования залогодержателя о досрочном погашении обеспеченного ипотекой обязательства, он имеет право на обращение взыскания на заложенное имущество независимо от надлежащего

либо ненадлежащего исполнения обеспечиваемого ипотекой обязательства.

В условиях финансового кризиса указанные поправки могут не исполнить основной задачи — повысить привлекательность ипотеки. Существующие процентные ставки по кредитам и условия их предоставления настолько ужесточились, что число лиц, желающих улучшить свои жилищные условия с помощью кредита, резко сократилось. Российский рынок ипотеки столкнулся с целым рядом внешних негативных факторов, среди которых следует выделить проблемы ограниченного доступа к рефинансированию, недостаточной ликвидности, повышения уровня инфляции, удорожания заемных средств, замедления темпов строительства нового жилья, падения уровня доверия населения к финансовой системе.

Таким образом, появление соответствующего законодательства само по себе не решает проблему недостаточного развития ипотечного кредитования в стране. Помимо наличия закона, необходимо налаженный механизм его применения. Процесс изменения законодательства не является в настоящее время завершенным, по мере проявления очередных пробелов появляется необходимость дополнения существующих нормативных актов и разработки новых законопроектов. ●



В рубрике «Судебная практика» мы предполагаем обсуждать наиболее интересные и актуальные судебные решения, информация о которых поможет в поиске выхода из самых сложных ситуаций



**АРБИТРАЖНЫЕ СУДЫ, СУДЫ ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ, А ТАКЖЕ МИРОВЫЕ И ТРЕТЕЙСКИЕ СУДЫ ИГРАЮТ ВАЖНУЮ РОЛЬ В ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ ВОПРОСОВ, КАСАЮЩИХСЯ ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

## МЕСТО СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ В ОФОРМЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТИ

ОЛЬГА ХУСАИНОВА / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И СУДЕБНОЙ ЗАЩИТЫ  
УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Предметом рассмотрения судами являются споры о правах на недвижимое имущество, установление юридических фактов в отношении объектов недвижимости, признание недействительными правоустанавливающих документов, признание прав на недвижимость, а также обжалование действий органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и другие вопросы, связанные с недвижимостью. Необходимо отметить, что в некоторых случаях, как правило прямо не урегулированных действующим законодательством, решения судов носят, по существу, прецедентный характер, что лишний раз подтверждает значимость судебных актов в вопросах оформления недвижимости.

Наличие как правоустанавливающих, так и описывающих объект недвижимого имущества документов имеет первостепенное значение при необходимости государственной регистрации прав на указанные объекты как для физических, так и для юридических лиц. У большинства правообладателей правоустанавливающие документы на те объекты недвижимого имущества, которые находятся у них на том или ином виде вещного права, подлежащего государственной регистрации, оформлены и находятся на руках. В то же время нередки ситуации, когда у лица, владеющего недвижимостью, документы, подтверждающие его права, отсутствуют по тем или иным причинам. И в тех случаях,

когда гражданин или организация не имеют объективной возможности восстановить отсутствующие документы, подтверждающие их права на недвижимость, единственным выходом остается обращение в суд — общей юрисдикции или арбитражный.

Обращение в суд как общей юрисдикции — гражданина, так и арбитражный — юридического лица или индивидуального предпринимателя, с целью получения правоустанавливающего документа на объект недвижимого имущества (решения суда), осуществляется в заявительном порядке по общим правилам искового производства. Суды рассматривают такие заявления в порядке особого производства как дела об

установлении фактов, имеющих юридическое значение.

Итак, заинтересованное лицо обращается в соответствующий суд с заявлением об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом как своим собственным или на праве собственности. В суды общей юрисдикции, как правило, обращаются с заявлениями об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом на праве собственности. Суд принимает такие заявления к производству и удовлетворяет их при невозможности получения заявителем в ином порядке надлежащих документов или при невозможности восстановления утраченных документов. При этом у заявителя

не должно быть спора о праве с иным лицом в отношении объекта недвижимого имущества, по которому устанавливается юридический факт.

Решение суда об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом на праве собственности является основанием для государственной регистрации права собственности.

**Так, гражданин Б. обратился в Советский районный суд г. Казани** об установлении факта владения и пользования жилым домом, расположенным в Советском районе г. Казани на праве собственности, указав, что жилой дом строился им и его отцом, который умер в 1997 г., в течение 70-х годов прошлого века

на земельном участке, предоставленном в постоянное бессрочное пользование отцу. По окончании строительства какие-либо документы на дом ни заявителем, ни его отцом не оформлялись. Заявитель и его семья все это время проживали в доме, оплачивали коммунальные и иные платежи, что подтверждается приложенными к заявлению документами и свидетельскими показаниями соседей. Решением суда заявленные требования были удовлетворены.

После вступления решения суда в законную силу гражданин Б. вправе обратиться в Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан за государственной регистрацией права на жилой дом.

Несколько иная ситуация складывается с решениями арбитражных судов по аналогичным требованиям.

Согласно ст. 218 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражные суды рассматривают дела об установлении факта владения и пользования юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем недвижимым имуществом как своим собственным. То есть, решение арбитражного суда об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом как своим собственным может стать основанием для государственной регистрации права только в случае, если истек 15-летний срок приобретательной давности открытого и непрерывного владения и пользования юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем этим объектом недвижимости, согласно ст. 234 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**Арбитражным судом Республики Татарстан рассмотрено заявление Объединения сельскохозяйственных кооперативов об установлении факта владения и пользования зданием механической мастерской как своим собственным с 1967 г.** Заявитель указал, что

объект недвижимости построен правопреемником заявителя — колхозом. Документация на строительство, проектно-сметная документация, правоустанавливающие документы на объект не сохранились. В то же время, принадлежность объекта заявителю никем не оспаривалась. Заявителем представлены суду: технический паспорт; письма ИКМО о соответствии объекта недвижимости градостроительным и санитарным нормам и правилам, нормам пожарной безопасности; выписка из решения сельского Совета народных депутатов о выделении колхозу земельного участка под строительство; выписка из ЕГРП об отсутствии зарегистрированных прав на имущество. Суд удовлетворил заявленное требование — установил факт владения и пользования зданием механической мастерской как своим собственным с 1967 г.

Данное решение суда может являться основанием для государственной регистрации права после его вступления в законную силу, поскольку срок приобретательной давности истек в 1982 году. Следует отметить, что не только вышеуказанные решения судов становятся основаниями для регистрации прав в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Правоустанавливающими документами являются и решения судов о признании права на объекты недвижимого имущества и иные решения, на основании которых не только возникают, но также и прекращаются зарегистрированные права.

Необходимо отметить, что рассмотренным кругом вопросов место судебной практики в сфере недвижимости далеко не ограничивается. Примером этого может служить иск, рассмотренный Арбитражным судом Республики Татарстан.

**Предприниматель Кулешов Р. Д. из города Набережные Челны обратился в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском**

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

заявлением об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка площадью в 32 000 кв.м.

Год назад предпринимателю Кулешову Р. Д. территориальным отделом №32 (по городу Набережные Челны) Управления Роснедвижимости по Республике Татарстан была выдана кадастровая выписка о земельном участке в 3,2 га, предоставленном в постоянное (бессрочное) пользование предпринимателю Постановлением Администрации г. Набережные Челны для строительства культурно-досугового и торгового комплекса, включая земельный участок для строительства автостоянки. Кадастровая стоимость земельного участка была определена в 188 994 560 рублей. Сумма оказалась предпринимателю необоснованно завышенной и несоответствующей действительности, на что он и указал в своем исковом заявлении, сославшись на нормы ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации.

Исследовав материалы дела, представленные доказательства, а также доводы сторон, суд, в свою очередь, счел заявленные требования Кулешова Р. Д. необоснованными и в резолютивной части решения сослался на ч.ч. 1, 2, 5 ст. 65 Земельного кодекса РФ, где указано, что использование земли в Российской Федерации является платным. Такими формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата, порядок исчисления и уплаты которых устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ, федеральными

законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

В соответствии с «Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категорий земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка», утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 12.08.2006 г. №222, в случае образования нового земельного участка с более чем одним видом разрешенного использования его кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель того вида разрешенного использования земельного участка, для которого указанное значение наибольшее. Ссылка заявителя на противоречие расчета кадастровой стоимости пункту 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ несостоятельна. Для определения кадастровой стоимости земельного участка взято наибольшее значение по виду разрешенного использования — под культурно-досуговый и торговый комплекс. Суд счел необходимым указать, что правило об определении кадастровой стоимости земельного участка, в процентах от его рыночной стоимости установлено в нем для случаев определения рыночной стоимости земельного участка; в данном случае, для целей налогообложения, должна применяться кадастровая стоимость участка. Поэтому указанная норма федерального закона спорных правоотношений не регулирует и в настоящем деле не применима. ●



# федеральное бюро технической инвентаризации

ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»

## ПРЕДПРИЯТИЕ С ПОЛУВЕКОВОЙ ИСТОРИЕЙ РАБОТЫ

**ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ»** — ведущее Предприятие, оказывающее широкий спектр услуг на рынке технической инвентаризации, оценки, правового сопровождения сделок с недвижимостью.

**ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ»** — имеет почти полувековую историю работы в отрасли технической инвентаризации. Основанное в 60-х годах прошлого столетия, осуществляло методологическое руководство и координацию деятельности местных организаций технической инвентаризации РСФСР и в последующем перешло и на производственную деятельность.

**Благодаря ряду преимуществ, среди которых:**

- широкая филиальная сеть по всей стране
- опыт работы с крупными корпоративными клиентами
- возможность инвентаризации протяженных объектов
- наличие высококвалифицированных работников
- высокая техническая оснащенность
- современное производственное оборудование
- лицензионное программное обеспечение и единый производственный программный продукт

Федеральное БТИ долгие годы успешно сотрудничает

с крупнейшими предприятиями страны: РАО «ЕЭС России», ОАО «Российские железные дороги», ОАО «Газпром», Министерство обороны РФ, Центральный банк России и многие другие.

Федеральное БТИ — коллектив высококвалифицированных специалистов. Только благодаря слаженному труду, совместным усилиям и профессионализму удается добиться поставленных целей, находить подходы к решению задач любой сложности. От стабильной и эффективной работы в значительной степени зависит реализация многих государственных программ.

Стремясь к самым высоким стандартам обслуживания населения, Предприятие постоянно расширяет свое присутствие в регионах, использует новые методы работы. Обширная филиальная сеть, индивидуальный подход и учет потребностей заказчиков, существующие ресурсы, внедрение и использование новейших технологий — залог успеха Предприятия.

В результате принятой концепции развития — один филиал на один субъект Российской Федерации — количество филиалов на сегодняшний день составляет 82, которые по территориальному принципу объединены в округа. У каждого филиала есть свои отделения и участки — всего

свыше 1200 подразделений. Кроме того, более чем в 20 субъектах Российской Федерации ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» занимает лидирующие позиции на рынке технической инвентаризации.

Техническая инвентаризация — основной вид деятельности ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ».

Техническая инвентаризация проводится для выявления фактов возникновения, существования или сноса объектов капитального строительства.

Основная задача технической инвентаризации — выявление состава, принадлежности, технического состояния, а также определение стоимости объектов капитального строительства.

**Техническая инвентаризация проводится в целях:**

- информационного обеспечения функционирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости;
- налогообложения и страхования;
- сбора и предоставления сведений об объектах капитального строительства для проведения государственного статистического учета.

• обеспечения полной объективной информацией органов государственной власти и

местного самоуправления для целей развития территорий;

- сбора и предоставления сведений об объектах капитального строительства для инвестиционной и градостроительной деятельности.

Работы по технической инвентаризации включают в себя определение местоположения, правовых и физических границ объекта, его технических и качественных характеристик, определение инвентаризационной стоимости. В результате технической инвентаризации на объект составляется технический паспорт, к которому прилагается поэтажный план, экспликация и ситуационный план земельного участка.

**Объектами технической инвентаризации является:**

- Здание;
- Сооружение;
- Помещение;
- Часть помещения (комната);
- Объект незавершенного строительства.

В рамках принятой Стратегии развития Предприятия до 2010 года особое внимание уделяется проведению диверсификации и развитию новых направлений деятельности, таких как проектирование и строительство, геодезия и землеустройство, инженерные изыскания в геологии и экологии. Предприятие проводит масштабную работу, направленную на по-

лучение филиалами права осуществления деятельности по проектированию зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом. Для этого производится специальное производственное оборудование. В настоящее время работники Предприятия оснащены современным оборудованием для выполнения всех видов работ: GPS-ГЛОНАСС-оборудованием, дальномерами, тахеометрами, трассоискателями и т.д.

### КЛЮЧЕВЫЕ ЦИФРЫ И ФАКТЫ ПРЕДПРИЯТИЯ

История государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости началась 21 мая 1927 года, когда было принято постановление Экономического совещания ЭКОСО — при СНХ РСФСР «Об инвентаризации имущества местных советов», которое предопределило создание в системе коммунальных органов РСФСР специальных органов технической инвентаризации.

В ноябре 1967 года Приказом Министра Коммунального хозяйства РСФСР №402 было учреждено Республиканское Бюро технической инвентаризации.

Постановлением Правительства РФ №921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в РФ объектов градостроительной деятельности» — в декабре 2000 года были определены основные направления федеральной политики в сфере технической инвентаризации.

В декабре 2000 года приказом Госстроя № 278 организацией, уполномоченной на проведение государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности, а также ведение Единого сводного реестра технической инвентаризации на федеральном уровне было назначено ФГУП «Ростехинвентаризация».

В 2001-2004гг. на базе муниципальных и областных БТИ появились сотни дочерних

предприятий «ФГУП «Ростехинвентаризация» на всей территории страны.

В сентябре 2003 года приказом Госстроя России № 331 полномочия по ведению Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности делегированы ФГУП «Ростехинвентаризация».

19 августа 2004 года ФГУП «Ростехинвентаризация» в соответствии с Постановлением Правительства РФ №418 передано из ведения Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу в ведение Федерального агентства кадастра объектов недвижимости.

29 июня 2007 года ФГУП «Ростехинвентаризация» переименовано во ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» (утверждено приказом Роснедвижимости № П-0150 от 29.06.2007г.)

31 мая 2009 ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» в соответствии с Распоряжением Правительства РФ № 409-р передано к ведению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

### ФИЛИАЛ ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ — ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» по Республике Татарстан создан в апреле 2005 года по инициативе Кабинета Министров Республики Татарстан в целях создания конкурентной среды на рынке технической инвентаризации республики.

На сегодняшний день Филиал по Республике Татарстан имеет в своем штате 190 профессионально подготовленных сотрудников, работающих в 22 подразделениях, охватывающих своей деятельностью районы и города республики. Все подразделения укомплектованы необходимым производственным оборудованием, вычислительной и оргтехникой, программным обеспечением. Благодаря этому вся техническая документация выполняется в электронном виде, образуя,

таким образом, электронный архив данных. Появление конкуренции позволило вывести рынок технической инвентаризации республики на новый качественный информационно-технологический уровень, а главное, сократить сроки ожидания заказчиком технической документации.

За время работы Филиалом поставлено на технический учет свыше 50 тыс. объектов капитального строительства. По материалам, подготовленным филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» по Республике Татарстан, в 2008 году введено в эксплуатацию 518 тыс. кв.м. жилой площади, за 5 месяцев текущего года — 209 тыс. кв.м.

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» по Республике Татарстан выполнил работы по договорам и продолжает сотрудничество с такими крупными предприятиями и компаниями республики, как, «Жилищная инвестиционная компания г.Казани», «Красный Восток Агро», «ФОН», «Кулонстрой», Управляющая компания «Казань XXI век», «Сувар-Казань», «Оримекс-Сувар», «Унистрой», «Элгра», «Пенофлекс-Индеко», «Грань», «Свей», Комитет земельных и имущественных отношений ИКМО г. Казани, государственными учреждениями, предприятиями и организациями, физическими лицами, а также арбитражными управляющими. Кроме того, филиал имеет огромный опыт по технической инвентаризации линейных объектов таких предприятий, как ГУ «Главтатдортранс», ГУ «Волговятскуправтодор», ФГУП РТПЦ, ОАО «РЖД», «Казанские электрические сети», «КМПО», «Татэлектромонтаж» и др.

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» по Республике Татарстан сегодня предлагает заказчикам весь комплекс услуг по подготовке документов при регистрации прав на объекты недвижимости (межевание, техническая инвентаризация, рыночная оценка, подготовка проектов перепланировки). На

все вышеперечисленные работы имеются соответствующие лицензии и аккредитация. Также Филиал имеет лицензию на проведение работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну. Это позволило провести инвентаризацию всех объектов КАПО им. Горбунова, Казанского порохового завода и КМПО. В настоящий момент ведутся работы на Казанском вертолетном заводе, объектах Минобороны.

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

Для улучшения качества услуг в республике открываются новые современно оборудованные офисы, в которых будет удобно и клиентам, и сотрудникам.

Дальнейшее развитие Филиала предполагает оперативное изготовление технической документации на объекты капитального строительства за счет нового программного обеспечения и обеспечение своевременной постановки объектов капитального строительства на технический и кадастровый учет в соответствии с Правилами ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства (утв. Приказом Минэкономразвития РФ №268 от 08.09.2006), что будет так же достигнуто с помощью новых информационных решений и организации единой локальной сети между всеми подразделениями.

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» по Республике Татарстан готов оказать квалифицированную помощь каждому в правильном оформлении документов на недвижимость, открыт к сотрудничеству и приглашает всех воспользоваться услугами по оформлению в своих офисах. ●

**ПРИЕМ ДОКУМЕНТОВ, РАБОТА С ЗАЯВИТЕЛЯМИ, ВЫПОЛНЕНИЕ ПРИ ЭТОМ РЕГЛАМЕНТНЫХ ТРЕБОВАНИЙ — ЭТО ВОПРОСЫ, КОТОРЫЕ ПОСТОЯННО ТРЕБУЮТ ВНИМАНИЯ В ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТЫ ВЕДОМСТВА, ОКАЗЫВАЮЩЕГО ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ, НО ЕЩЕ БОЛЬШЕГО ВНИМАНИЯ ТРЕБУЕТ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРИЕМА-ВЫДАЧИ ДОКУМЕНТОВ В СИТУАЦИИ СОЗДАНИЯ ОБЪЕДИНЕННОГО ВЕДОМСТВА — РОСРЕЕСТРА**

# РОСРЕЕСТР: НАЧИНАЕМ СОВМЕСТНЫЙ ПРИЕМ ДОКУМЕНТОВ

ГУЛЬНАРА АЛЬБЕРТОВНА АБДРАХМАНОВА / ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Задача организовать совместный прием документов была поставлена перед Управлением Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан и Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Республике Татарстан еще в августе 2008 года, т. е. за четыре месяца до выхода Указа Президента РФ, обязывающего провести такое объединение.

Разрабатывая методику совместного приема документов на кадастровый учет и регистрацию прав на недвижимость, инициативная группа опиралась на единство интересов, на общую заботу о благе заявителя, ну и, конечно же, на уже имевшийся с 2001 по 2004 годы опыт работы в г. Казани по принципу «одного окна».

Основными опорными нормами законодательства стали положения о праве заявителя при запросе сведений из кадастра указать куда эти сведения, в виде кадастрового паспорта направить, а также о праве заявителя при обращении за государственной регистрацией права на объект недвижимости предъявить имеющиеся документы, а затем дополнить их в ходе регистрационных процедур.

Совместный прием документов — явление многостороннее. Это и возможность получить консультацию и по кадастровому учету, и по регистрации прав, обратившись в любой из наших офисов. Это и возможность записаться

на прием документов на регистрацию, ориентируясь на дату готовности кадастрового паспорта, это и одновременный прием документов на кадастровый учет и регистрацию. О последнем следует рассказать подробнее.

Одновременный прием в настоящее время ведется только в случае, если сведения о земельном участке содержатся в кадастре объектов недвижимости и правообладатель не заявляет об изменении этих сведений. Это означает, что правообладатель подтверждает, что сведения о площади, конфигурации, местонахождении, разрешенном использовании и категории земельного участка не изменились. Сотрудник, принимающий запрос о предоставлении сведений в форме кадастрового паспорта, предлагает заявителю одновременно с подачей запроса обратиться и за государственной регистрацией права, предупреждая, что за регистрацией права должен обратиться сам правообладатель или нотариально уполномоченное им лицо, с обязательным представлением правоустанавливающего документа и оплатой госпошлины. Удобство для заявителей в этом случае очевидно — сроки изготовления кадастрового паспорта и государственной регистрации протекают одновременно и, накладываясь, не превышают 15 рабочих дней (вместо более чем 25 без одновременного приема); нет необходимости дополнительных визитов для

получения кадастрового паспорта и передачи его на регистрацию (сотрудники объединенного ведомства сами передадут изготовленный кадастровый паспорт в регистрирующий орган).

Практика показывает, что часто заявитель с недоверием относится к такому предложению, предпочитая проверенный собственным опытом «прежний порядок». Видимо, не хватает убедительности нашим сотрудникам, ведь дело новое, неуверенность в интонации сразу выдает внутреннее сомнение в успешности результата.

Не узнало еще о новых возможностях и «сарафанное радио» — главный источник информации на рынке. Но уже выдано более 700 свидетельств о регистрации прав, документы по которым сдавались по системе одновременного приема, практика разворачивается, страхи и неуверенность отступают. Лидерами по освоению одновременного приема следует назвать Альметьевский и Кукморский районы, где сотрудники и руководители отделов проявили активность, профессионализм, умение работать в новых условиях.

При этом следует обратить внимание, что если в Альметьевском районе отделы Управления Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан и Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Республике Татарстан

находятся в одном здании, то в Кукморском районе отделы находятся на удалении друг от друга, но это не препятствует одновременному приему документов.

В тринадцати районах РТ наши подразделения расположены в одном здании, готовятся к переезду еще в одном — Мензелинском районе. Это, конечно же, удобно и заявителю и нашим сотрудникам, будем искать возможности такого размещения и в других районах. Но совместный прием это не размещение в одном кабинете, это организация работы так, что бы заявитель чувствовал, что он обратился в одну, единую организацию. «Общий заявитель» стал объединяющим элементом для работы сотрудников объединенного ведомства — Росреестра.

Не надо забывать и еще об одной стороне объединительного процесса — возможность разрешения проблемных ситуаций и расхождений информации в документах в ходе взаимодействия структурных подразделений, т.е. без возвращения документов на доработку заявителю. В разработке методики такого взаимодействия видится большой резерв возможностей улучшения качества оказания государственных услуг.

Об особенностях, достоинствах и результатах совместного приема документов мы планируем рассказывать в следующих номерах «Вестника недвижимости». ●

# СОВМЕСТНЫЙ ПРИЕМ ВЕДЕТСЯ ВО ВСЕХ РАЙОНАХ РЕСПУБЛИКИ

ЕЛАБУГА



КАЗАНЬ



АЛЬМЕТЬЕВСК

САБЫ



КУКМОР



КАЗАНЬ



КАЗАНЬ



# СОВМЕСТНЫЙ ПРИЕМ ВЕДЕТСЯ ВО ВСЕХ РАЙОНАХ РЕСПУБЛИКИ

АКТАНЬШ



КУКМОР



ЕЛАБУГА



КАЗАНЬ



КАЗАНЬ



САБЫ



КАЗАНЬ







# Элитный жилой комплекс «Ренессанс»

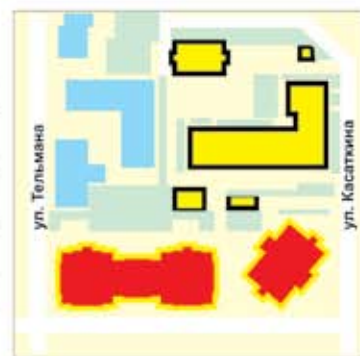
Проектная декларация размещена на сайте [www.antika-plus.ru](http://www.antika-plus.ru)  
Лит. № Д554306

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



\*Подробности акции в офисе фирмы «Антика»

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



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

Реклама

290-40-70, 526-53-12, 526-53-45 [www.antika-plus.ru](http://www.antika-plus.ru)  
Спартакoвская, 6, офис 808, ОЦ «Сувар Плаза»

**ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ**

№1 (1) июнь 2009

**ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР**Абдрахманова  
Гульнара Альбертовна**Редакционный совет****Зяббаров****Азат Галимзянович**Руководитель Управления  
Федерального агентства  
кадастра объектов недви-  
жимости по Республике  
Татарстан**Марченко****Игорь Александрович**И.о. руководителя Управ-  
ления Федеральной реги-  
страционной службы по  
Республике Татарстан**Бикмуллин****Ильфат Вахитович**Руководитель Камского  
регионального управления  
геодезии и картографии**Музафарова****Ленара Акмалутдиновна**Директор ФГУ «Земельная  
кадастровая палата» по  
Республике Татарстан**Галеев****Гильфан Гайнанович**Директор филиала ФГУП  
«Ростехинвентариза-  
ции» — федеральное БТИ  
по Республике Татарстан**ВЕРСТКА**Леонов Евгений,  
oneside@mail.ru**АДРЕС РЕДАКЦИИ**г. Казань,  
ул. Авангардная, д.74  
Для писем: 420103, РТ,  
Казань, а/я 200  
E-mail: vestnikn@mail.ru  
Тираж 999 экз.  
Отпечатано в типографии  
Рип-НН, Н. Новгород.  
ул. Торфяная, 30  
Заказ №\_\_  
Любое использование  
материалов без разреше-  
ния редакции запрещено.  
За содержание рекламы  
редакция ответственности  
не несет.  
**Распространяется  
бесплатно****УПРАВЛЕНИЕ  
РОСНЕДВИЖИМОСТИ ПО  
РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:**420054, Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. В.Кулагина, д.1  
Телефон: (843) 533-10-26  
Адрес электронной почты:  
u16@kadastr.ru  
www.r16.kadastr.ru**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ  
РЕГИСТРАЦИОННОЙ  
СЛУЖБЫ ПО РЕСПУБЛИКЕ  
ТАТАРСТАН:**420054, Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Авангардная, д.74  
Телефон: (843) 278-88-04,  
ф. 278-88-06  
Телефон для консультаций:  
278-88-08, 533-25-25,  
533-25-26, 533-25-27,  
Адрес электронной почты:  
main-post@gufirs-rt.ru  
www.rosreestr.org**КАМСКОЕ РЕГИОНАЛЬНОЕ  
УПРАВЛЕНИЕ ГЕОДЕЗИИ  
И КАРТОГРАФИИ:**420054, Республика Татарстан,  
г. Казань,  
ул. Декабристов, 81 а/я 42  
Телефон: (843) 562-47-84,  
542-97-13, 542-97-81  
Адрес электронной почты:  
kam.ugk@mail.ru  
www.kamugk.tatar.ru**ФГУ «ЗЕМЕЛЬНАЯ  
КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА»  
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:**420054, Республика Татарстан  
г. Казань, ул. В.Кулагина, д.1  
Телефон: (843) 533-10-82,  
533-10-92  
Адрес электронной почты:  
fgu16@u16.kadastr.ru  
www.r16.kadastr.ru**ФИЛИАЛ ФГУП  
«РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ  
— ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»  
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:**420073, Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Гвардейская, д. 16Б  
Телефон: (843) 295-36-76  
Адрес электронной почты:  
tatarstan@rosinv.ru  
www.r16.rosinv.ru

# ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ!

**ХАЙРУЛЛИНА РИНАТА ГАБТРАУФОВИЧА**заместителя начальника территориального отдела  
№31 (Сабинский и Тюлячинский районы)  
Управления Роснедвижимости по РТ**ЕВТЕЕВА ЮРИЯ АЛЕКСАНДРОВИЧА**специалиста 1 разряда отдела ведения  
Единого государственного реестра прав УФРС по РТ**САФИНА ОЛЕГА МАНСУРОВИЧА**специалиста-эксперта отдела ведения  
Единого государственного реестра прав УФРС по РТ**СКВОРЦОВУ ЛЮДМИЛУ МИХАЙЛОВНУ**специалиста 1 разряда отдела ведения  
Единого государственного реестра прав УФРС по РТ**ШАГВАЛЕЕВА РИНАТА ХАСАНОВИЧА**водителя автомобиля 5 разряда отдела  
материально-технического  
обеспечения УФРС по РТ

**Желаем нашим сотрудникам крепкого здоровья, счастья, неисчерпаемой энергии, оптимизма и благополучия, душевного тепла и семейной гармонии, осуществления всех надежд и замыслов, а также жить в ритме времени, получая удовлетворение от отлично выполненной работы, стремясь к новым трудовым достижениям на благо жителей Республики Татарстан!**





Мой любимый дом!



Мой любимый двор!



Мое любимое небо!



Моя любимая семья!

# 8(843) 240-05-56



*Добавь яркость!*

- Квартиры и пентхаусы с выходом на открытые террасы общей площадью от 60 до 250 кв.м.
- Высота потолков - 3 метра
- Солнечный двор с детской площадкой, ориентированный на историческую часть города
- Витражное и панорамное остекление
- Подземная парковка

**Планировки  
квартир:**



Подробная информация по тел.: (843) 523-22-95



Холдинговая компания «Берег»  
Адрес: г. Казань ул. Меридианная, д.1  
8(843) 240-05-56  
8(843) 523-22-95  
8(843) 2-60-89-98

# 116.RU

Казанский новостной информационный портал

новости • аналитика • финансы • авто • недвижимость • справочник

# Будь в курсе!

