



ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

№1 (33)
2020

РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ – ПРОСТО О СЛОЖНОМ



ВЫ СПРАШИВАЛИ – МЫ ОТВЕЧАЕМ

В НОМЕРЕ

- Росреестр Татарстана активно развивает поддержку малого и среднего бизнеса
- В Татарстане стартовала сельская ипотека под 3%
- Марат Сафиуллин: «Налоговый вычет – законное право»



ТАССР

ПРАЗДНОВАНИЕ 100-ЛЕТИЯ
ТАТАРСКОЙ АССР

ТАТАРСТАН АССР ТӨЗЕЛҮНӨҢ
100 ЕЛЛЫГЫН БӘЙРӘМ ИТҮ

1920-2020



С уважением, руководитель
Управления Росреестра
по Республике Татарстан
А.Г. Зяббаров

Дорогие друзья! Уважаемые коллеги и заявители!

Этот год знаменателен для всех татарстанцев!
27 мая 1920 года декретом ВЦИК и Совнаркома РСФСР
«Об Автономной Татарской Социалистической Советской
Республике» провозглашена и с 25 июня 1920 года организована
Автономная Татарская Социалистическая Советская Республика.
Это значит, что сегодня родной Татарстан отмечает свое
100 –летие со дня образования!

Нам повезло родиться, жить и быть полезными своему народу
на родной земле, овеянной духом великих свершений наших
предков.

История нашей республики содержит в себе яркие страницы,
отражающие её уникальное культурное и историческое наследие.
А мир, согласие, уважение, непоколебимая целеустремленность
и невероятное трудолюбие народа – это те составляющие,
благодаря которым цветет и преумножает свои достижения
родной регион целых сто лет.

Сегодня Татарстан – территория, устремленная в будущее,
где комфортно жить и трудиться; предмет нашей гордости,
искренней любви к родной земле и уверенности в завтрашнем
дне!

Дорогие соотечественники! В этот праздничный день от имени
Управления Росреестра по Республике Татарстан и от меня лично
примите искренние пожелания крепкого здоровья, успехов,
реализации намеченных целей, процветания и благополучия
на долгие годы!



УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ! ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ!

Перед Вами очередной выпуск журнала «Вестник недвижимости». Продолжая традиции нашего издания, мы постарались собрать самую актуальную информацию о последних нововведениях в сфере недвижимости. На страницах этого выпуска поднимаются самые обсуждаемые вопросы, интересные как профессиональных участников рынка, так и граждан: до какого срока можно оформить недвижимость по дачной амнистии, какие изменения появились в законе об оценочной деятельности, а также существующая на протяжении нескольких лет, но только в последнее время приобретающая особую популярность услуга – возможность зарегистрировать свою недвижимость онлайн.

Также хочется отметить, что наша традиционная рубрика, а также тема этого номера «Вы спрашивали – мы отвечаем» получила новый формат: теперь актуальные вопросы заявителей освещаются не только на страницах журнала, но и в официальном аккаунте Управления Росреестра по Республике Татарстан в сети Instagram @rosreestr_tatarstana. Редакционный коллектив не стоит на месте в своем развитии: с каждым разом мы стараемся предложить читателю более удобные и современные способы получения информации по сделкам с недвижимостью и кадастровому учету, позволяющие упростить этот процесс, а также повысить интерес к этой теме, сделать ее более доступной для читателя. Поэтому пусть главной рекомендацией во время и после прочтения этого выпуска будет обратиться за привычной и полезной информацией в онлайн-формате, а мы сделаем все, чтобы узнавать новости было просто и интересно.

Главный редактор Артем Костин

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ №1 (33) ИЮНЬ 2020

Вести	4	Регистрация недвижимости онлайн: нововведения и порядок	20
Росреестр Татарстана активно развивает поддержку малого и среднего бизнеса	7	Топ-10 вопросов о перепланировке жилья Росреестру Татарстана и Кадастровой палате	21
Самые важные изменения законодательства в сфере недвижимости	8	Как оспорить решение регистратора в досудебном порядке	23
В Татарстане стартовала сельская ипотека под 3%	10	Если на объект недвижимости наложен арест	24
РКЦ «Земля» о готовности помогать аграриям в вопросах планирования	11	Как разрешить земельный спор с соседями	25
Марат Сафиуллин: «Налоговый вычет – законное право»	12	Вы спрашивали? Мы отвечаем!	26
Изменения в законодательстве о нотариате	13	Проблематика наследственных фондов в Российской Федерации	28
Можно ли использовать землю без договора?	14	Актуальные вопросы заявителей при обращении в Ведомственный центр телефонного обслуживания Росреестра	30
Взаимодействие территориальных управлений Россельхознадзора и Росреестра	15	Молодежный совет	32
Об МФЦ в вопросах и ответах	16	С юбилеем!	34
Как законно вести строительные работы в водоохранных зонах?	18		

У ТАТАРСТАНЦЕВ ОСТАЛОСЬ МЕНЬШЕ ГОДА НА ОФОРМЛЕНИЕ В УПРОЩЁННОМ ПОРЯДКЕ САДОВЫХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ

Упрощённый порядок оформления садовых и жилых домов, которые построены на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, действует до 1 марта 2021 года. До этого времени, благодаря продлению «дачной амнистии», татарстанцы имеют возможность зарегистрировать права на такую недвижимость без уведомления о начале и окончании строительства.

Таким образом, в настоящее время для оформления в собственность жилого или садового дома на садовом участке необходимо пригласить кадастрового инженера, который подготовит технический план дома, а затем обратиться в любой офис МФЦ с заявлением о государственном кадастровом учёте и регистрации прав на него, оплатив госпошлину в размере 350 рублей. Если не успеть это сделать до 1 марта 2021 года, то в последующем придётся подавать в орган местного самоуправления уведомление о начале строительства объекта недвижимости с приложением необходимых документов, а затем уведомление об окончании строительства.

Кроме того, напоминаем, что в упрощённом порядке также можно оформить в собственность и земельные участки, которые предоставлялись гражданам в бессрочное пользование или пожизненное наследуемое владение до введения в силу Земельного Кодекса, то есть до 30 октября 2001 года. У гражданина на руках должен быть правоустанавливающий документ на такой участок: свидетельство, договор или какой-либо акт о предоставлении участка в бессрочное пользование

или пожизненное наследуемое владение, выписка из похозяйственной книги и т.д.

Правоустанавливающий документ вместе с заявлением о регистрации права собственности необходимо подать в любой офис МФЦ, оплатив при этом государственную пошлину также в размере 350 рублей.

ЗА МЕСЯЦ РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА ЗАРЕГИСТРИРОВАЛ 288 ДОГОВОРОВ ПО ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКЕ

С начала действия государственной программы Управление Росреестра по Республике Татарстан зарегистрировало 288 пакетов документов с использованием льготной ипотеки со ставкой 6,5%. Все договоры по льготной ипотеке были зарегистрированы в мае 2020 года. При этом самое большое количество таких ипотек было зарегистрировано в Казани – 138 и Набережных Челнах – 76.

Также были зарегистрированы договоры по льготной ипотеке в Лаишевском районе – 29, Альметьевском – 21, Зеленодольском – 18, Высокогорском – 5, Бавлинском – 1.

Как отметила и.о. заместителя руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан Лилия Бурганова, пакеты документов с использованием ипотеки с господдержкой в Росреестре Татарстана находятся на особом контроле.

«Первая льготная ипотека была зарегистрирована Росреестром Татарстана в начале мая. Сегодня мы наблюдаем, насколько в Татарстане выросла активность участников данного процесса – как банков и застройщиков, так и граждан, приобретающих квартиры в новостройках. Данная программа, по нашему мнению, безусловно, станет новым драйвером на рынке недвижимости».



Напомним, в апреле Правительство РФ утвердило программу льготной ипотеки под 6,5% годовых для покупателей жилья в новостройках. Претендовать на льготную ипотеку могут граждане России, которые оформят ипотечные кредиты с 17 апреля по 1 ноября 2020 года. При этом пониженная ставка действует на весь срок кредита. Срок кредитования по программе составляет 20 лет, первоначальный взнос – не менее 20% от стоимости жилья.

В ТАТАРСТАНЕ КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ СМОГУТ ОТСЛЕДИТЬ РЕЕСТРОВЫЕ ОШИБКИ

Правительство России одобрило и внесло в Госдуму проект федерального закона № 962484-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации (в сфере государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав)». Законопроект, в частности, уточняет порядок информационного взаимодействия кадастрового инженера и органа регистрации прав посредством электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера».

Теперь посредством электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» орган регистрации прав будет уведомлять кадастровых инженеров в случаях:

- приостановления государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав либо приостановления государственного кадастрового учёта, если



такое решение принято по результатам рассмотрения документов, подготовленных кадастровым инженером;

- выявления реестровой ошибки, содержащейся в подготовленных кадастровым инженером документах и воспроизведенной в ЕГРН;

- государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав либо государственного кадастрового учета земельных участков, в отношении которых кадастровым инженером был оформлен акт согласования местоположения границ.

Подобное расширение возможностей сервиса необходимо, во-первых, чтобы повысить информированность кадастровых инженеров о решениях, которые орган регистрации прав принимает на основании подготовленных ими документов. Так, инженер сможет получать всю информацию по движению своих документов, и это исключит необходимость каких-либо излишних контактов с органом. Во-вторых, безусловно, этот шаг повышает качество госуслуг по кадастровому учету и регистрации прав. Так, например, станет проще отслеживать и исправлять реестровые ошибки.

ВНЕСЕНЫ ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОН ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В частности, внесены изменения в порядок рассмотрения споров о результатах кадастровой стоимости

Так, согласно внесенным изменениям подать заявление о пересмотре кадастровой стоимости можно в любое время в период с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости по дату внесения в ЕГРН результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки. Ранее этот срок составлял не позднее 5 лет с даты внесения в ЕГРН оспариваемых результатов оценки.

Кроме того, изменения коснулись также пакета предоставляемых для рассмотрения документов: теперь не нужно предоставлять нотариально заверенные копии правоустанавливающих документов на объект недвижимости.

Таким образом, в настоящее время для обращения в специальную комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, действующую при Управлении Росреестра по Республике Татарстан, к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются:

- выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, со-



держащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

- копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;

- отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

К сведению

Федеральный закон № 66 «О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который внес изменения в статью 24.18 Федерального закона от № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», вступил в силу 18 марта.

РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА В ЛИДЕРАХ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ ЗЕМЕЛЬНОМУ НАДЗОРУ

По итогам 2019 года Управление Росреестра по Республике Татарстан заняло второе почетное место в общероссийском рейтинге эффективности и результативности исполнения государственной функции по осуществлению государственного

земельного надзора среди территориальных органов Росреестра.

Росреестром были проанализированы девять показателей, характеризующих выявляемость нарушений, их устраняемость, взыскание штрафов и качество проведения проверок. По совокупности баллов, показатель Управления Росреестра по Республике Татарстан соответствует второму месту среди субъектов РФ.

Как отметил заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан Линар Гатин, государственный земельный надзор является одним из приоритетных направлений деятельности, и Росреестр Татарстана достойно удерживает лидирующие позиции по данному направлению не первый год.

«В рамках осуществления государственного земельного надзора Росреестр Татарстана ведет целенаправленную работу по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений в области земельных правоотношений. За достигнутыми результатами стоит колоссальный ежедневный труд государственных земельных инспекторов», – подчеркнул Линар Гатин.

В настоящее время в Татарстане осуществляют свою деятельность 49 государственных земельных инспекторов. В 2019 году ими было обследовано более 12,3 тысяч земельных участков.

КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ПО РТ МОЖЕТ ОТКАЗАТЬ В ВЫДАЧЕ СВЕДЕНИЙ ИЗ ЕГРН

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) предоставляются по запросам любых лиц. Однако существует ряд причин, по которым гражданину может быть отказано в выдаче запрашиваемой информации из реестра недвижимости.

Законом "О государственной регистрации недвижимости" предусмотрена воз-

возможность получения общедоступной информации об объектах недвижимости по запросам любых лиц. Например, к общедоступной информации относятся сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, а также сведения о переходе прав на объект недвижимости.

Любой человек может запросить из ЕГРН информацию о том, кому принадлежит конкретный объект недвижимости, сколько раз этот объект был предметом сделок, каковы характеристики объекта, есть ли обременения. Однако есть и сведения ограниченного доступа, например, о содержании правоустанавливающих документов, о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимости. По закону информацию обо всех объектах недвижимости, принадлежащих какому-то конкретному лицу, могут получить только собственники и их доверенные лица, а также по запросам органов исполнительной власти различных уровней, судов, нотариусов. Следовательно, если гражданин не является собственником, то он получит отказ в выдаче сведений.

Другая причина – недостаточно информации для идентификации объекта недвижимости или правообладателя. Например, в запросе не был указан кадастровый номер, адрес и иные характеристики объекта недвижимости. Если специалисту Кадастровой палаты по РТ не удастся связаться с заявителем и уточнить необходимую информацию, то гражданину будет выдано решение об отказе в выдаче сведений.

Следует отметить, что запрашиваемая информация об объекте недвижимости может отсутствовать в сведениях ЕГРН, если объект не был поставлен на кадастровый учет. В этом случае заявитель получит уведомление об отсутствии сведений в ЕГРН.

Как поясняет заместитель директора Кадастровой палаты по РТ Лейсан Рахматуллина, обоснованное решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений направляется заявителю в виде электронного или бумажного документа в срок не более трех рабочих дней со дня получения запроса о предоставлении сведений. Если гражданин не согласен с решением об отказе, он может обжаловать его в судебном порядке.

«Решение об отказе в предоставлении сведений и уведомление об отсутствии сведений являются результатом оказания государственных услуг, поэтому уплаченная госпошлина в таких случаях не возвращается заявителю», – подчеркивает Лейсан Рахматуллина.

КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН РАССКАЗАЛА О ДИСТАНЦИОННОЙ ПОДАЧЕ ДОКУМЕНТОВ В РОССИЙСКИЕ ВУЗЫ

Применение электронной подписи существенно увеличивает возможности при выборе вуза у поступающих. Впервые, абитуриенты могут подать документы сразу в несколько понравившихся вузов, а во-вторых, упрощается их взаимодействие с приемной комиссией. Так, например, абитуриент из Татарстана может подать документы в московский вуз, не выезжая за пределы республики. Таким образом, экономится не только время – документы попадают в приемную комиссию мгновенно, – но и деньги, которые поступающие тратят на дорогу до

Далее необходимо пройти процедуру удостоверения личности в пункте оказания услуги. Процедура идентификации личности подтверждает получение сертификата электронной подписи его законным владельцем. Для удобства граждан и с учетом реализуемого комплекса противоэпидемических мер Кадастровая палата по Республике Татарстан ввела предварительную запись на данную процедуру. После получения платежа специалистом ведомства связывается с заявителем и согласовывает время визита для удостоверения личности в пункте приема Кадастровой палаты по РТ, г. Казань, ул. В. Кулагина, д.1

Квалифицированный сертификат ЭП физического лица нельзя получить на имя другого человека по доверенности



выбранного учебного заведения. Всё, что понадобится для дистанционной подачи документов в вуз, – пакет необходимых документов и наличие сертификата электронной подписи у поступающего.

Для дистанционной подачи собранного пакета документов по списку вуза необходимо наличие квалифицированной электронной подписи для физического лица. Получить ее может любой гражданин старше 14 лет. Сделать это можно в удостоверяющем центре, аккредитованном Минкомсвязи России. В перечень аккредитованных центров с гарантией государственного учреждения входит удостоверяющий центр Федеральной кадастровой палаты.

Чтобы получить сертификат электронной подписи в удостоверяющем центре Кадастровой палаты, нужно зарегистрироваться на сайте us.kadastr.ru, подать запрос в личном кабинете и оплатить услугу. Для создания сертификата электронной подписи понадобятся паспорт, СНИЛС, ИНН (оригиналы документов).

или на основании иного документа, подтверждающего подобные полномочия.

Отличие процесса получения сертификата электронной подписи в Кадастровой палате от других удостоверяющих центров заключается в том, что после удостоверения личности готовый сертификат можно получить только в личном кабинете на официальном сайте удостоверяющего центра Кадастровой палаты. Таким образом, никто, кроме законного владельца, не получит доступа к созданному сертификату. Срок действия сертификата электронной подписи, выданного удостоверяющим центром Кадастровой палаты, составляет 15 месяцев.

Необходимо отметить, что не все учебные заведения принимают документы в электронном виде. У каждого учебного заведения собственные требования, следует обязательно проконсультироваться с приемной комиссией.

Подробнее об Удостоверяющем центре Федеральной кадастровой палаты можно узнать на сайте ведомства. ●

РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА АКТИВНО РАЗВИВАЕТ ПОДДЕРЖКУ МАЛОГО И СРЕДНЕГО БИЗНЕСА



АЗАТ ЗЯББАРОВ
РУКОВОДИТЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ
РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ
ТАТАРСТАН

Поддержка малого и среднего бизнеса сегодня является одним из приоритетов государственной стратегии экономического развития Российской Федерации. Малое и среднее предпринимательство имеет большой потенциал для создания новых рабочих мест, способствует снижению уровня безработицы и социальной напряженности и создает предпосылки для роста налоговых поступлений в бюджеты всех уровней. В связи с этим создание благоприятных условий для субъектов малого и среднего предпринимательства является важнейшим направлением социально-экономического развития республики.

Росреестр Татарстана не остается в стороне и активно внедряет различные формы поддержки малого и среднего бизнеса. Согласно плану мероприятий по улучшению инвестиционного климата в Татарстане Росреестр стремится к достижению высоких показателей по качеству регистрационного процесса и постановки на кадастровый учет земельных участков и иных объектов недвижимости, предназначенных для ведения предпринимательской деятельности.

С этой целью в Управлении Росреестра по Республике Татарстан создан отдел государственной регистрации недвижимости по инвестиционным проектам, основной задачей которого является осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права собственности субъектов малого и среднего предпринимательства на земельные участки и объекты капитального

строительства, предназначенные для осуществления предпринимательской деятельности.

С целью повышения правовой грамотности представителей малого и среднего бизнеса в вопросах предрегистрационной подготовки документов государственными регистраторами прав указанного отдела ежедневно проводятся бесплатные консультации.

Кроме того, проведена работа с МФЦ Татарстана по организации приема документов у субъектов малого и среднего предпринимательства. В результате проделанной работы в настоящее время указанные заявители имеют возможность получения талона при записи на прием через терминал электронной очереди посредством нажатия отдельной кнопки, предназначенной только для субъектов малого и среднего предпринимательства.

Важным нововведением в работе Росреестра Татарстана стало сокращение сроков осуществления учетно-регистрационных действий. Такие изменения были введены еще с 1 ноября 2019 года. Так, срок проведения госрегистрации прав и сделок субъектов малого и среднего предпринимательства (за исключением государственной регистрации ДДУ и связанных с ним сделок) сократился с девяти рабочих дней до пяти. При осуществлении одновременной процедуры постановки объекта недвижимости на кадастровый учет и регистрации права собственности по заявлению субъекта малого и среднего предпринимательства срок предоставления госуслуги сократился до 9 рабочих дней вместо прежних 12.

Для обратного канала связи, как было уже сказано ранее, проводятся консультации предпринимателей как по телефону, так и на личном приеме. Кроме того, по результатам оказания госуслуг по учету и регистрации прав на объекты недвижимости сотрудниками Росреестра Татарстана проводится анкетирование заявителей о качестве проделанной работы, конечных сроках предоставления услуг, оценке деятельности Управления и, возможно, о возникших проблемах при обращении за учетно-регистрационными действиями.

Помимо того, о результатах оказания государственных услуг заявителям направляется информация на адрес электронной почты. Для того чтобы действительно работала обратная связь с нашими заявителями, мы настоятельно рекомендуем указывать в заявлении контактный телефон и адрес электронной почты.

Также хочу отметить, что при Управлении Росреестра по Республике Татарстан продолжает работать Общественный совет, на заседаниях которого рассматриваются, в том числе проблемные для предпринимателей вопросы по сокращению количества приостановлений регистрации прав и кадастрового учета, а также вопросы взаимодействия с заявителями с использованием электронных каналов связи.

Нельзя не отметить тесное взаимодействие Росреестра с Фондом поддержки предпринимательства Республики Татарстан. Так, были сокращены сроки регистрации прав до 1 рабочего дня по обращениям за государственной регистрацией прав, ограничений (обременений) прав, осуществляемых в рамках реализации Государственной программы «Экономическое развитие и инновационная экономика Республики Татарстан на 2014-2020 годы», утвержденной Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 31.10.2013г. №823.

Государственными регистраторами прав на постоянной основе осуществляется консультирование представителей Фонда поддержки предпринимательства Республики Татарстан по вопросам оформления документов, необходимых для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Достигнута договоренность о проведении Росреестром Татарстана на базе Фонда поддержки предпринимательства Единых дней консультации для представителей малого и среднего бизнеса с привлечением сторонних государственных организаций.

Безусловно, реализация разработанного нами комплекса мероприятий будет и в дальнейшем способствовать развитию деловой активности и улучшению инвестиционного климата в республике. ●

САМЫЕ ВАЖНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ



ЛИЛИЯ БУРГАНОВА
И.О. ЗАМЕСТИТЕЛЯ РУКОВОДИТЕЛЯ
УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

В прошлом году в сфере недвижимости произошло достаточно много законодательных изменений в сфере недвижимости, которые касаются многих граждан. Произошли значимые изменения уже и в 2020-м году. Напомнит о самых важных нововведениях и расскажет о новых и.о. заместителя руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан **Лилия Бурганова**.

► **Предлагаю начать в хронологическом порядке. С 1 июля 2019 года в России начали действовать эскроу-счета. Для чего?**

Переход от долевого финансирования строительства к проектному обусловлен необходимостью минимизировать риски для всех участников рынка первичной недвижимости. Согласно новым правилам, покупатели квартир больше не перечисляют деньги застройщику, а хранят средства на сберегательных счетах эскроу. Застройщик ведет строительство за счет собственных средств или банковского кредита. Доступ к эскроу-счетам застройщик получает только после того, как представит банку разрешение на ввод дома в эксплуатацию и подтверждение регистрации прав собственности как минимум одного объекта долевого строительства.

Таким образом, финансовым гарантом дольщиков выступает банк, а для застройщика создаются условия, в которых своевременная сдача объекта и проведение процедуры кадастрового учета становятся важными составляющими успешного завершения проекта.

► **Также в июле прошлого года упростился порядок нотариального ведения наследственных дел. Каким образом?**

Нотариусы получили возможность напрямую запрашивать сведения из ЕГРН о документах-основаниях регистрации вещного права наследодателя. Расширение перечня предоставляемых нотариусу сведений из реестра недвижимости позволило упростить процесс оформления наследства для граждан. При открытии наследственного дела для удостоверения прав на недвижимое имущество требуется представить нотариусу документы, на основании которых зарегистрировано вещное право. Теперь нотариус по запросу может получить сведения о документах, на основании которых зарегистрировано право наследодателя. Ранее такие сведения предоставлялись только по запросу правообладателя, его законного представителя или доверенного лица. Нотариус не имел возможности запрашивать эту информацию из ЕГРН самостоятельно.

► **Ведь это не единственное изменение, касающееся нотариусов...**

Действительно, с 31 июля 2019 года не подлежат нотариальному удостоверению сделки при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке; сделки при ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке; договоры по ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимость, заключаемые с кредитными организациями.

► **Самый, пожалуй, ожидаемый закон прошлого года – это закон о продлении дачной амнистии. О чем он?**

Данным законом возобновлено действие упрощенного порядка постановки на кадастровый учет и регистрации прав на жилые и садовые дома, возведенные именно на садовых участках. В настоящее время дачная амнистия не распространяется на индивидуальные жилые дома, построенные на земельных участках, предназначенных для ИЖС и для ведения ЛПХ в границах населенных пунктов. Для данных объектов продолжает действовать уведомительный порядок оформления документов. Для

оформления прав на садовые дома необходимо представить только технический план объекта недвижимости и, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, правоустанавливающие документы на данный земельный участок. Также необходимо уплатить госпошлину в размере 350 рублей. Документы на регистрацию права и на кадастровый учет владелец сможет подать в органы регистрации прав самостоятельно.

Действовать такой порядок будет до 1 марта 2021 года. До указанной даты не требуется уведомление о планируемом строительстве и реконструкции и уведомление об окончании строительства для жилых и садовых домов, расположенных на садовых участках.

► **Также хотелось бы обратить особое внимание на нововведения, которые направлены на защиту недвижимости от электронных мошенников. Каким образом закон позволяет это сделать?**

Летом прошлого года ужесточили порядок проведения действий с недвижимостью с помощью электронной подписи. Таким образом, сегодня все объекты, сведения о которых внесены в ЕГРН, по умолчанию защищены от любых действий, совершаемых в цифровом пространстве рынка недвижимости. Теперь для проведения дистанционных сделок собственник должен выразить свое согласие в «традиционном» бумажном виде, предоставив заявление для внесения в ЕГРН соответствующей записи. Погасить такую запись можно с помощью аналогичного бумажного заявления через МФЦ или почтовое отправление.

► **В России вступили в силу изменения в законах «О кадастровой деятельности» и «О госрегистрации недвижимости». Что изменилось для граждан?**

В числе важнейших новаций данного закона – обеспечение доступа кадастровых инженеров к информации из ЕГРН. Доступ к актуальным и достоверным контактам из реестра недвижимости позволяет снизить вероятность адресных ошибок при отправке гражданам извещений о проведении согласования границ смежных участков. Своевременная обратная связь позволяет учесть

интересы всех заинтересованных лиц, а значит, предотвратить земельные споры между соседями в дальнейшем.

► **В прошлом году много говорилось и о запрете хостелов в многоквартирных домах.**

Да, в октябре вступил в силу закон, который запрещает использование жилых помещений (квартир и частных домов) для размещения гостиниц и предоставления гражданам гостиничных услуг. Ранее отсутствовало законодательное ограничение на оказание гостиничных услуг в жилых помещениях многоквартирных домов, поэтому квартиры использовались в том числе и для размещения хостелов – небольших гостиниц, похожих на общежития.

Данный закон не запрещает хостелы как вид гостиниц вообще. Он ограничивает их расположение: теперь они могут находиться только в помещениях нежилого назначения.

► **Давайте напомним еще о тех изменениях, которые запрещают микрофинансовым организациям заключать договоры потребительского займа с физлицами под залог жилого помещения.**

Данные изменения приняты для защиты прав собственников, которые лишались иногда своего единственного жилья из-за микрокредитов, а также для предотвращения мошеннических действий с недвижимостью.

Необходимость в этом законе назрела давно, так как МФО все это время активно выдавали гражданам микрокредиты не только под огромные проценты, но и под залог жилья. Данную процедуру нельзя было назвать добросовестной, так как зачастую это были прикрытые схемы по отъему жилья.

► **Начавшийся год ознаменован не менее значимыми изменениями. С 1 января 2020 года вступили в силу законодательные изменения, направленные на защиту добросовестных покупателей недвижимости, пострадавших от действий мошенников. Давайте разьясим суть данных изменений.**

Данные поправки уточняют понятие «добросовестный приобретатель недвижимого имущества» и одновременно совершенствует механизм компенсации убытков, возникших в результате сделки, признанной незаконной.

► **В каких же случаях можно рассчитывать на компенсацию?**

Согласно поправкам в Гражданский кодекс РФ с 1 января 2020 года приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся



при заключении сделки на данные ЕГРН, получает статус добросовестного. Приобретатель считается добросовестным до тех пор, пока в судебном порядке не будет доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение имущества у продавца недвижимости.

Актуальные сведения об объекте недвижимости можно получить только из ЕГРН. Выписка сведений из ЕГРН помогает потенциальному покупателю обезопасить себя до совершения сделки, а в случае истребования приобретенной недвижимости законным владельцем по решению суда – компенсировать убытки, имея статус добросовестного приобретателя.

► **Каков же механизм выплаты компенсации добросовестным покупателям за утрату жилого помещения?**

С 1 января 2020 года начали действовать правила выплаты денежной компенсации добросовестным покупателям за утрату жилого помещения. В жизни действительно возможны случаи, когда гражданин приобретает недвижимость по всем правилам, а затем выясняется, что у нее есть законный собственник, который ничего не знал о сделке и теперь требует возврата своего имущества. Согласно ст. 301 Гражданского кодекса РФ собственник вправе истребовать имущество из чужого незаконного владения, а значит, добросовестный покупатель рискует оказаться на улице. Так вот по новым правилам добросовестный приобретатель, лишившийся жилья, может теперь

требовать компенсацию за счет государства в тех случаях, когда решением суда с лица, ответственного за причинение добросовестному приобретателю ущерба в связи с истребованием жилого помещения, взысканы убытки в пользу добросовестного приобретателя, но по независящим от добросовестного приобретателя причинам взыскание произведено частично или не производилось в течение шести месяцев со дня предъявления исполнительного документа к исполнению. Предельный размер компенсационной суммы новыми правилами не устанавливается. Размер компенсации будет определяться судом на основании суммы, составляющей реальный ущерб, либо, по требованию самого добросовестного приобретателя, в размере кадастровой стоимости жилого помещения (действующей на дату вступления в силу судебного акта о его истребовании, за вычетом сумм, возмещенных приобретателю третьим лицом).

Хочу добавить, что закон имеет обратную силу для случаев, когда жилье было истребовано у добросовестных покупателей в собственность Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования. Таким образом, граждане смогут обратиться в суд с иском о выплате компенсации в течение трех лет со дня вступления в силу новых правил.

При выплате компенсации со стороны государства, органы власти также получат право в дальнейшем предъявить регрессный иск недобросовестному продавцу для возмещения причиненных убытков. ●

В ТАТАРСТАНЕ СТАРТОВАЛА СЕЛЬСКАЯ ИПОТЕКА ПОД 3%

В 2020 году началась реализация одного из ключевых инструментов новой госпрограммы «Комплексное развитие сельских территорий» – программы льготной сельской ипотеки. Ее первыми участниками стали жители Омской, Оренбургской, Амурской и Калининградской областей, Алтайского края, республик Марий Эл и Татарстана. Более подробно рассказать о программе мы попросили заместителя Премьер-министра РТ – министра сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан **Марата Зяббарова**.

► **Марат Азатович, расскажите, пожалуйста, какова основная цель этой программы?**

Механизм льготной ипотеки направлен на обеспечение сельского населения доступным и комфортным жильем. Его реализация нацелена на то, чтобы замедлить миграцию в мегаполисы, привлечь в аграрный сектор городских жителей, а также в целом повысить качество жизни на селе. Основные цели госпрограммы – сохранение доли сельского населения в общей численности населения России на уровне не менее 25,3%, достижение соотношения среднемесячных располагаемых ресурсов сельского и городского домохозяйств до 80%, повышение доли общей площади благоустроенных жилых помещений в сельских населенных пунктах до 50%.

► **Каковы основные условия для получения ипотеки?**

Кредит будет выдаваться под 3% годовых (2,7% – при страховании ипотеки). Ипотека выдается только один раз на срок до 25 лет, максимальная сумма кредита – 3 миллиона рублей. Приобрести или построить можно дом, квартиру, земельный участок в сельской местности.

► **Кто может принять участие в программе? Обязательно проживать и работать на селе?**



Ипотеку может оформить любой гражданин РФ вне зависимости от работы или проживания в сельской местности в возрасте от 21 до 65 лет. Например, желающий переехать в деревню. Но объект строительства или земля должны обязательно располагаться на сельских территориях.

► **Поясните, пожалуйста, что понимается под сельской местностью? Как определить, что выбранный участок к ней относится?**

Перечень сельских территорий утвержден Приказом Минсельхозпрода РТ № 48/2-пр от 05.03.2020г.

Согласно нормативному документу к сельским территориям отнесены деревни, села, поселки и сельские агломерации, т.е. поселки городского типа и малые города с населением до 30 тысяч человек. К примеру, сюда вошли Агрыз, Аксубаево, Апастово, Арск, Буинск, Лаишево, Мензелинск и др.

► **Программа уже начала свое действие? Есть ли желающие получить ипотеку на данных условиях?**

На программу «Сельская ипотека» со ставкой от 0,1% до 3% на всю страну выделен лимит субсидий – 1,0 млрд.руб. Только по Республике Татарстан на текущий момент поступило более 5 тысяч заявлений от граждан, на общую сумму кредитов порядка 12,6 млрд.руб., из которых уже на 1 июня выдано 503 кредита в сумме 1,09 млрд.руб. (или 106 млн.руб. субсидий). Данная ипотека показала большую востребованность у населения республики. Минсельхозом России планируется выделить в текущем году дополнительно 1 млрд.руб.

► **Какие еще возможности есть у сельских жителей в рамках новой госпрограммы «Комплексное развитие сельских территорий»?**

Наряду с льготным ипотечным кредитом сельчане могут получить также потребительский кредит по ставке до 5% для ремонта жилых домов и обеспечения инженерными сетями, сроком не более 5-ти лет, в размере до 250 тыс.руб. К примеру, можно с помощью этих средств подвести к дому газ или воду. Кроме того, предусмотрено субсидирование строительства жилья, предоставляемого работодателем по договору найма жилого помещения гражданам, проживающим на сельских территориях. ●



РКЦ «ЗЕМЛЯ» О ГОТОВНОСТИ ПОМОГАТЬ АГРАРИЯМ В ВОПРОСАХ ПЛАНИРОВАНИЯ



ДИНА ГАЙЗАТУЛЛИНА
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
АО «РКЦ «ЗЕМЛЯ»

Вице-премьер Российской Федерации Виктория Абрамченко выступила с предложением внести изменения в Земельный кодекс России. Их суть заключается в том, чтобы дать новое определение особо ценным сельхозземлям и разработать единый порядок их описания для всех регионов. Такое заявление Абрамченко озвучила в рамках доклада Президенту Российской Федерации Владимиру Путину.

Она подчеркнула, что нужный уровень защиты угодий и особо ценных сельскохозяйственных земель, в том числе и от застройки, требует внесения изменений в Земельный кодекс РФ, а также в закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Виктория Абрамченко считает, что, кроме того, нужно изменить диспозитивный характер норм и обязать субъекты Российской Федерации установить границы особо ценных земель. Сведения об этих землях должны включаться в Единый государственный реестр недвижимости.

Государство всегда вело особый контроль за землями сельскохозяйственного назначения. Со стороны вице-преьера РФ также не остался без внимания вопрос, что сейчас не представляется возможным построить на сельскохозяйственных землях ферму, склад для готовой продукции или

провести ярмарку, на которой можно было бы реализовывать продукцию, произведенную на этой территории. Абрамченко обратила внимание, что такую возможность следует предусмотреть на тех сельхозземлях, которые не представляют никакого интереса для растениеводства. Не исключено, что если будут установлены конкретные ограничения по параметрам такого строительства, то подобное законодательное решение даст возможность привлечь в агропромышленный комплекс новых инвесторов.

Особое внимание государства к сельхозземлям понятно, поскольку во многом от их рационального использования зависит работа аграриев, продовольственная безопасность в целом. При этом использование сельхозземель требует учета множества факторов, чтобы их плодородие сохранилось на как можно более долгий срок. Есть некоторые проблемные вопросы в сельском хозяйстве, которые не хотелось бы оставлять без внимания. Например, нарушаются определенные статьи земельного законодательства, которые имеют прямое отношение к агрокомплексу. Так, последние почвенные обследования в Татарстане проводились более десяти лет назад. А в четверти районов республики их возраст уже перевалил за 50 лет. Более чем в половине татарстанских районов материалы почвенного обследования готовили последний раз более 25 лет назад. Хотя был период, когда такие исследования проводили регулярно по всему Татарстану, Республиканский кадастровый центр «Земля» занимался их подготовкой. На основе полученных данных уже составлялись проекты внутрихозяйственного землеустройства.

В чем суть этих документов? Основываясь на них, главный агроном понимает, какое именно растение, когда, чередуя с какой культурой, можно сажать на том или ином участке. В документе была собрана вся необходимая информация, ос-

новываясь на которую, можно было максимально эффективно и правильно использовать почвы на территории конкретного хозяйства. Хотелось бы обратить внимание, что за последние 15 лет сельхозпредприятия не сформировали ни одной заявки на подготовку проектов внутрихозяйственного землеустройства. Запроса на выполнение подобных документов нет, хотя их рекомендуется обновлять раз в пять лет.

В прошлом году с министерством сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан мы начали активно прорабатывать вопросы, связанные с выполнением проектов внутрихозяйственного устройства.

Кроме того, Республиканский кадастровый центр «Земля» работал над изготовлением карт земель сельхозназначения. Эту работу мы закончили около десяти лет назад, документы были подготовлены для всей республики. Подобные карты содержат информацию о том, где находятся пастбища, пашни и другие объекты. Согласно федеральному законодательству, их нужно обновлять раз в десять лет. В 2020 году просроченность всех карт сельхозназначения по республике уже 100%.

Планирование в сельском хозяйстве – действительно, очень важный аспект, от которого зависит качественная работа агрокомплекса. В противном случае довольно сложно избежать эрозии почв, снижения плодородности сельхозземель. РКЦ «Земля» готов активно взаимодействовать с сельскохозяйственными объединениями, помогать в вопросах планирования. Одно из направлений, по которому мы также работаем, – подготовка проектов многолетних насаждений. В них мы подробно прописываем, сколько и каких именно саженцев потребуется, чтобы разбить сад на определенной площади, какая будет необходима техника для обработки и какие понадобятся удобрения. ●

МАРАТ САФИУЛЛИН:

«НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ – ЗАКОННОЕ ПРАВО»



После осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество у собственника – физического лица возникает право на имущественный налоговый вычет по налогу на доходы физических лиц (НДФЛ).

Для того, чтобы граждане смогли своевременно воспользоваться этим правом органы Росреестра представляют в УФНС России по Республике Татарстан необходимые сведения. О том, как воспользоваться имущественным вычетом, мы беседуем с руководителем УФНС России по Республике Татарстан Маратом Адиповичем Сафиуллиным.

тарстан необходимые сведения. О том, как воспользоваться имущественным вычетом, мы беседуем с руководителем УФНС России по Республике Татарстан Маратом Адиповичем Сафиуллиным.

И первый вопрос, Марат Адипович, как передаваемая информация используется в Вашей работе?

Сафиуллин М.А.: Ежегодно налоговые органы на основании данных, поступивших из Росреестра, рассчитывают гражданам земельный налог и налог на имущество физических лиц. Кроме того, по результатам анализа полученных сведений формируются списки физических лиц, обязанных задекларировать доходы, полученные от реализации недвижимого имущества, в целях уплаты налога на доходы физических лиц. Данную информацию налоговые органы также используют при проведении камеральных налоговых проверок деклараций по форме 3-НДФЛ, с заявленными имущественными налоговыми вычетами по произведенным расходам на приобретение жилья.

Кто может претендовать на имущественный налоговый вычет?

Сафиуллин М.А.: Граждане, уплачивающие налог на доходы физических лиц, вправе воспользоваться имущественными вычетами по НДФЛ при покупке недвижимости в сумме фактически произведенных расходов на приобретение жилого дома, квартиры, комнаты или доли в них, приобретение земельного участка (доли в нем) для индивидуального жилищного строительства или расположенного под приобретаемым жилым домом.

Татарстанцы знают о своих правах: ежегодно около 200 тысяч жителей республики заявляют право на имущественный налоговый вычет по расходам на приобретение жилья. Например, общая сумма возврата НДФЛ за 2019 год составила 10,1 млрд. рублей.

Как можно получить имущественный налоговый вычет?

Сафиуллин М.А.: Имущественный вычет можно получить в течение календарного года у работодателя или по окончании года в налоговом органе. При этом, размер предельно допустимого имущественного вычета составляет 2 млн. руб. без учета расходов на уплату процентов по ипотеке, которое можно заявить отдельно и получить в размере не более 3 млн. руб.

В случае обращения за вычетом в налоговый орган, налоговый орган возвращает уплаченный НДФЛ после проведения камеральной проверки, на которую Налоговым кодексом РФ отводится до трех месяцев. В случае же обращения за вычетом к работодателю, работнику необходимо получить уведомление из налоговой инспекции с суммой вычета, на которую уменьшается доход работника. В этом случае в налоговую инспекцию предоставляется заявление и подтверждающие документы, при этом налоговую декларацию заполнять не нужно. Представить декларацию или заявление о подтверждении права на получение имущественных вычетов по налогу на доходы физических лиц можно непосредственно

в налоговый орган, либо по почте, либо с помощью Интернет-сервиса «Личный кабинет для физических лиц», преимуществом которого является возможность отслеживания статуса проверки представленной налоговой декларации и возможность направления заявления о возврате переплаты по налогу одновременно с декларацией. Подробная информация о порядке предоставления документов на вычеты размещена на официальном сайте ФНС России nalog.ru в рубрике «Физические лица»/ «Меня интересует»/«Получение налогового вычета».

В течение какого периода можно заявить имущественный налоговый вычет, т.е. когда можно вернуть НДФЛ, если квартира приобретена в 2020 году?

Сафиуллин М.А.: Законодательство не определяет срок, в течение которого можно использовать свое право на получение имущественного вычета в связи с приобретением жилья, т.е. заявить имущественный налоговый вычет можно в любое время. Заявление о зачете или возврате суммы излишне уплаченного налога может быть подано в течение трех лет со дня уплаты указанной суммы (п. 7 ст. 78 НК РФ).

Следовательно, имущественным вычетом можно воспользоваться по тем доходам, которые получены не ранее чем за три календарных года, предшествующие году обращения за предоставлением вычета. Так, например, если квартира приобретена в 2020 году, то можно обратиться за получением имущественного налогового вычета через работодателя и сумма НДФЛ не будет удерживаться с доходов уже в текущем году. В случае же обращения за вычетом в налоговый орган налоговую декларацию можно подать только по окончании 2020 года, но не позднее 31.12.2023г.

Может ли супруг заявить имущественный налоговый вычет, если квартира оформлена на второго супруга?

Сафиуллин М.А.: Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. При этом не имеет значения, на имя кого из них оформлено такое имущество. Каждый из супругов имеет право на получение имущественного налогового вычета, исходя из величины расходов каждого лица, подтвержденных платежными документами, или на основании заявления супругов о распределении их расходов, но не более 2 000 000 рублей на каждого из супругов.

В каком размере возможно заявить имущественный налоговый вычет супругам, если квартира оформлена в долевую собственность в 2019 г.?

Сафиуллин М.А.: Если брачным договором не установлено иное, законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности. В таком случае при покупке недвижимости в долевую собственность размер имущественного вычета, который может получить каждый из супругов, определяется на основании платежных документов, подтверждающих расходы каждого супруга на приобретение своей доли в имуществе, или заявления о распределении общей суммы расходов на покупку недвижимости, где супруги должны указать согласованную сумму расходов (их долю в процентном выражении), которая может быть заявлена для получения вычета каждым из них, но не более установленных предельных сумм, т.е. не более 2 000 000 рублей на каждого из супругов.

Марат Адипович, спасибо за интересную беседу. ●

ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ О НОТАРИАТЕ



ОЛЬГА ГРИШИНА
ПРЕЗИДЕНТ
НОТАРИАЛЬНОЙ ПАЛАТЫ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

2019 год принес ряд значимых изменений в части регулирования нотариальной деятельности в сфере сделок с недвижимостью.

Так, с 1 февраля 2019 года вступили в силу положения Федерального закона № 338-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», относительно подачи нотариусами заявлений о государственной регистрации перехода права в рамках удостоверенных сделок по отчуждению недвижимого имущества, а также выданных свидетельств о праве на наследство. Согласно новой редакции статей 55, 72, 73 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, после совершения нотариального действия, на основании которого возникает право на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, нотариус обязан незамедлительно, но не позднее окончания рабочего дня или в сроки, установленные сторонами в договоре, представить в электронной форме заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав, если стороны сделки не возражают против подачи такого заявления нотариусом.

Это избавляет граждан от необходимости самостоятельно заниматься вопросами регистрации прав собственности, помогает существенно сэкономить их время и снизить финансовые затраты.

Необходимо отметить, что возможность подачи документов через нотариуса существовала и ранее, однако такая услуга предоставлялась по волеизъявлению сторон.

2019 год был также посвящен работе по реализации нормы о нотариальном удостоверении электронного документа, благодаря чему в скором времени граждане смогут оперативно оформлять у нотариусов документы в цифровом виде. Для этого даже не придется оформлять личную ЭЦП, – достаточно будет расписаться на специальном нотариальном планшете. Юридический вес документу придаст уже квалифицированная электронная подпись самого нотариуса.

В 2019 году появились и совершенно новые нотариальные действия. Прежде всего, с 1 июня в практику нотариусов были введены наследственные договоры и совместные завещания супругов. Задача нотариата на данном этапе – предоставить гражданам все необходимые условия для эффективного решения вопросов наследования с учетом новых инструментов распоряжения имуществом. А вот оценить эффективность и востребованность этих правовых институтов можно будет лишь спустя время, с формированием правоприменительной практики.

Одно из важнейших изменений прошедшего года связано с обеспечением квалифицированной правовой помощью жителей труднодоступных и малонаселенных территорий. Федеральным законом от 26 июля 2019 г. № 226-ФЗ «О внесении изменений в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате и статью 16.1 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» повышена доступность нотариальных услуг для граждан, проживающих в удаленных районах страны и, в то же время, ограничен перечень нотариальных действий, которые могут совершаться должностными лицами органов местного самоуправления. Теперь должностные лица органов местного самоуправления могут выполнять только простые нотариальные действия, не требующие специальных знаний и высокой юридической квалификации. Так, должностные лица органов местного самоуправления могут удостоверить доверенности без права распоряжения недвижимым имуществом, свидетельствовать верность копий документов и подлинность подписи на документе и ряд других нотариальных действий. При этом, нотариальные действия могут совершаться должностными лицами органов местного самоуправле-

ния только для лиц, зарегистрированных по месту жительства или пребывания на данных территориях.

Таким образом, представители районной администрации отныне не имеют права удостоверить завещания, наследственные договоры и совместные договоры супругов, заниматься охраной и управлением наследственным имуществом, а будут лишь обеспечивать его сохранность посредством описи. Также исключается из закона возможность удостоверения доверенности по распоряжению недвижимым имуществом. Эти действия должны совершаться только нотариусами, которые не только проводят необходимую правовую экспертизу документов перед сделкой, но и идентифицируют личность обратившегося, а также убеждаются в его дееспособности. Нотариус в обязательном порядке разъясняет правовые последствия, которые повлечет за собой подписание документа и убеждается в соответствии воли гражданина его волеизъявлению.

С 2019 года также появилась возможность решать спорные правовые вопросы проще, не прибегая при этом к затяжной и затратной процедуре судебного разбирательства. Это процедура, в результате которой стороны конфликта с помощью беспристрастной третьей стороны – медиатора, вырабатывают удовлетворяющее всех решение по урегулированию возникшего спора, без обращения в суд. Удостоверенные нотариально медиативные соглашения получили силу исполнительного листа, что дает возможность обратиться напрямую к судебному приставу.

Ранее медиация не пользовалась популярностью в силу того, что отсутствовал механизм исполнения медиативных соглашений, то есть если один из участников уклонялся от своих обязанностей, то приходилось все равно обращаться в суд. Теперь же, если медиативное соглашение удостоверено нотариусом, оно приобретает исполнительную силу, и если одна из сторон не исполняет условия документа, то второй участник соглашения может сразу идти к судебному приставу, минуя суд. Тем самым участие нотариуса позволяет достичь высокой эффективности таких соглашений, так как права их сторон будут защищены исполнительной силой нотариального акта. Необходимо отметить, что практика удостоверения нотариусами медиативных соглашений пока мала. ●

МОЖНО ЛИ ИСПОЛЬЗОВАТЬ ЗЕМЛЮ БЕЗ ДОГОВОРА?

НАСТУПАЕТ ПЛЯЖНЫЙ И СТРОИТЕЛЬНЫЙ СЕЗОН. В ЭТУ ПОРУ ВОЗНИКАЕТ МНОГО ВОПРОСОВ О ТОМ, КАК УСТАНОВИТЬ ОБЪЕКТЫ ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИИ ЗОН ОТДЫХА НАСЕЛЕНИЯ, НАПРИМЕР, КАБИНКИ ДЛЯ ПЕРЕОДЕВАНИЯ, ДУШЕВЫЕ КАБИНКИ, ТУАЛЕТЫ, ПИТЬЕВЫЕ ФОНТАНЧИКИ, ЭЛЕМЕНТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА, В ТОМ ЧИСЛЕ МАЛЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ ФОРМЫ, КАК ОРГАНИЗОВАТЬ ПРОЕЗДЫ И ПОДЪЕЗДНЫЕ ДОРОГИ, КАК РАЗМЕСТИТЬ ВОДОПРОВОДЫ, ПОЖАРНЫЕ ВОДОЁМЫ. ЗА ОТВЕТАМИ НА ЭТИ И ДРУГИЕ ВОПРОСЫ МЫ ОБРАТИЛИСЬ К ПРЕДСЕДАТЕЛЮ КОМИТЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ ИКМО Г. КАЗАНИ РЕНАТУ ГАЛЯУТДИНОВУ.



– Ренат Габдулхамитович, что можно посоветовать гражданам и организациям, у которых возникают вопросы, как им организовать проезд к своим участкам или установить пожарный водоём? Возможно ли для организации пляжного отдыха установить кабинки для переодевания? Куда заинтересованным лицам следует обращаться?

– Давайте по порядку. То, о чём Вы спрашиваете, регулируется главой V.6 Земельного кодекса РФ, постановлением правительства РФ от 03.12.2014 №1300 и постановлением Кабинета Министров РТ от 05.06.2015 №416. В постановлении правительства РФ перечислены виды объектов, размещение которых может осуществляться без предоставления и без установления сервитута. Использование земельных участков в этом случае осуществляется на основании разрешения на использование. Постановлением КМ РТ определены случаи использования земельных участков за плату и бесплатно, а также установлен расчёт.

– Скажите, куда и с какими документами необходимо обращаться?

– Подать документы можно как лично, обратившись по адресу: ул. Груздева, д.5, так и через МФЦ. Кроме того, эту услугу можно оформить через портал государственных и муниципальных услуг.

Перечень документов, необходимых для подачи заявления следующий:

1) Заявление о выдаче разрешения на использование земельного участка, в котором указывается:

а) фамилия, имя и отчество, место жительства заявителя – в случае, если заявление подается физическим лицом;

б) наименование, место нахождения, организационно-правовая форма и сведения о государственной регистрации заявителя в ЕГРЮЛ – в случае, если заявление подается юридическим лицом;

в) фамилия, имя и отчество представителя заявителя и реквизиты документа, подтверждающего его полномочия – в случае, если заявление подается представителем заявителя;

г) почтовый адрес, адрес электронной почты, номер телефона для связи с заявителем или представителем заявителя;

д) предполагаемый вид объектов согласно перечню, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации в соответствии с пунктом 3 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации;

е) предполагаемое место размещения объектов, обоснование их размещения, площадь земельного участка, необходимо для размещения объектов;

ж) кадастровый номер земельного участка – в случае, если планируется использование всего земельного участка, или координаты характерных точек границ территории – в случае, если планируется использование земель или части земельного участка;

з) срок использования участка.

2) документ, удостоверяющий личность заявителя – в случае обращения физического лица;

3) документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, если с заявлением обращается представитель заявителя;

4) схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленная в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 27.11.2014 №762, в том числе на электронном носителе – в случае, если планируется использование земель или части земельного участка.

Полный перечень документов установлен постановлением Исполкома г. Казани от 31.12.2015 №4694.

– Кто готовит схему границ предполагаемого к использованию земель или части

земельного участка на кадастровом плане территории в целях размещения объектов?

– Схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории готовит кадастровый инженер. Для этого необходимо обратиться в организацию, занимающуюся кадастровой деятельностью.

– Осуществляется ли по постановке на государственный кадастровый учет испрашиваемого земельного участка в целях размещения объектов – в случае, если планируется использование земель или части земельного участка?

– Постановка на государственный кадастровый учет не требуется.

– Размещение объектов на земельном участке осуществляется за плату или бесплатно?

– В соответствии с постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 05.06.2015 №416 размещение объектов осуществляется за плату за исключением следующих видов объектов, размещение которых осуществляется бесплатно:

– элементы благоустройства территории;

– геодезические, межевые знаки, включая информационные табло (стелы) и флажки;

– защитные сооружения, для размещения которых не требуется разрешения на строительство;

– проезды, в том числе вдольтрассовые, и подъездные дороги, для размещения которых не требуется разрешения на строительство;

– пожарные водоемы и места сосредоточения средств пожаротушения;

– пруды-испарители;

– линии электропередачи классом напряжения до 35 кВ, а также связанные с ними трансформаторные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для осуществления передачи электрической энергии оборудование, для размещения которого не требуется разрешения на строительство.

– тепловые сети всех видов, включая сети горячего водоснабжения, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.

– Каким образом рассчитывается размер платы за размещение объектов на земельном участке?

– Размер платы за размещение объектов рассчитывается по формуле согласно пункту 5 постановления Кабинета Министров Республики Татарстан от 05.06.2015 №416.

– Мы благодарим Вас за ответы на вопросы наших читателей. ●

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ УПРАВЛЕНИЙ РОССЕЛЬХОЗНАДЗОРА И РОСРЕЕСТРА



ИЛЬНУР ГАЛЕЕВ

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ
УПРАВЛЕНИЯ РОССЕЛЬХОЗНАДЗОРА
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Земля – это основа жизни и деятельности человека, относиться к ней необходимо исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю. Это один из основных принципов земельного законодательства РФ, изложенных в Земельном кодексе РФ, на которые опирается государственный земельный надзор.

Для повышения эффективности государственного земельного надзора на землях сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 № 101 – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», во исполнение п.23 Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 – 13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости

и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 31.12.2015 № 1532, осуществляется информационное взаимодействие территориальных Управлений Россельхознадзора и Росреестра.

Указанное взаимодействие регламентировано Соглашением об информационном взаимодействии от 01.03.2018 № 5-28/005/18, которым предусмотрен обмен сведениями, а именно: направление Россельхознадзором в Росреестр сведений о результатах проведения государственного земельного надзора, а Росреестром в Россельхознадзор – сведений о государственной регистрации перехода прав на

зайствованного назначения общей площадью 5506 га, по 104 земельным участкам площадью 1145 га – об устранении выявленных нарушений. Сведения о выявленных и устраненных нарушениях в отношении данных земель сельхозназначения внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Стоит отметить, что зачастую собственник, не используя земельный участок (в отношении таких земельных участков в ЕГРН содержатся сведения о результатах проведения государственного земельного надзора), осуществляет сделку о переходе прав на данный земельный участок. Новый правообладатель же приобретает не только объект недвижимости, но и несет адми-



земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в отношении которых в Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения о результатах проведения государственного земельного надзора, указывающие на неиспользование такого земельного участка по целевому назначению или использование с нарушением законодательства Российской Федерации.

В 2019 году Управлением Россельхознадзора по Республике Татарстан направлена информация о выявлении нарушений земельного законодательства РФ в отношении 176 земельных участков сельскохо-

нистративную ответственность в случае неустранения нарушений земельного законодательства РФ. В 2019 году Управлением Росреестра по Республике Татарстан представлены сведения о 23 таких земельных участках общей площадью 1026 га.

Данный мониторинг позволяет специалистам Управления Россельхознадзора по Республике Татарстан получать актуальные сведения об обороте земельных участков, на которых зафиксированы нарушения, для дальнейшего контроля за устранением нарушений земельного законодательства РФ новыми правообладателями. ●

ОБ МФЦ В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ



БЫТЬ НЕ ТОЛЬКО АКТУАЛЬНЫМИ, НО И ПОЛЕЗНЫМИ ПОМОГАЕТ ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ В ОТВЕТ НА НАШЕ ОБРАЩЕНИЕ ПРИСЛАТЬ НАИБОЛЕЕ ИНТЕРЕСНЫЕ ВОПРОСЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ В ПРОЦЕССЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, НАШИ ЧИТАТЕЛИ ОТКЛИКНУЛИСЬ С УДОВОЛЬСТВИЕМ. МЫ БЛАГОДАРНЫ ВАМ ЗА ОТЗЫВЧИВОСТЬ И ПРЕДЛАГАЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ОТВЕТЫ НА ВАШИ ВОПРОСЫ



НАТАЛЬЯ БАРКОВА
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА
ГБУ МФЦ
В РЕСПУБЛИКЕ
ТАТАРСТАН

► Подали в исполком уведомление об окончании строительства. Нужно самим оформлять недвижимость? Сказали, что это делают сотрудники исполкома, но никаких подтверждений этому у нас нет.

В МФЦ обращается достаточно большое количество людей, которые не обладают информацией о том, учтен ли их дом в кадастре и зарегистрированы ли права на него в госреестре недвижимости. С их стороны звучат просьбы проверить наличие регистрации. Но сотрудники МФЦ не имеют доступа к базе Росреестра и дать однозначный ответ не могут. В их распоряжении общедоступные сервисы, но, к сожалению, не всегда информация, размещенная там, бывает актуальной на данный момент.

Суть проблемы в следующем. Вступивший в 2018 году закон, предписывающий уведомлять власти о начале строительства индивидуальных жилых домов, предусмотрел также необходимость сообщать муниципалитету об окончании строительства не позже, чем через месяц. К уведомлению в обязательном порядке прикладывается техплан.

Используя эти документы, администрация в течение семи рабочих дней со дня их поступления самостоятельно подает в электронном виде заявление на кадастровый учет и регистрацию прав на данный объект и информирует об этом заявителя.

По какой-то причине, скорее всего технической, соответствующее оповещение не всегда доходит, и люди не знают наверняка, оформлен их дом по правилам законодательства или нет.

В этом случае граждане используют оставленное за ними право подать заявление для оформления недвижимости самостоятельно. Но в данной ситуации один и тот же объект может быть учтен несколько раз. Впоследствии «задвоенность объектов» может стать для граждан препятствием при совершении сделок с недвижимостью.

Чтобы узнать существует ли объект в реестре недвижимости, можно заказать выписку из ЕГРН, позвонить в колл-центр Росреестра или воспользоваться разделом «Справочная информация по объектам недвижимости» на портале данного ведомства.

Напомню, в настоящее время для оформления домов, построенных на землях СНТ, достаточно технического плана и документов на землю. Для них до 1 марта 2021 года действует «дачная амнистия». Для домов, возведенных на землях ИЖС и ЛПХ, необходимо получить согласие муниципалитета на строительство.

► Можно ли непосредственно в МФЦ заказать межевой план?

Можно. Можно также заказать технический план, акт обследования. Каждый документ представляет собой особую важность. Они могут потребоваться при различных жизненных ситуациях.

Акт обследования, например, понадобится для снятия объекта недвижимости

с учета в случае его уничтожения пожаром. Если этого не сделать, владелец продолжит уплачивать за него налог и не сможет продать землю или начать новое строительство. В данном случае проводится обследование, которое фиксирует текущее состояние объекта.

Технический или межевой план будут необходимы при намерении получить разрешение на строительство или при передаче в исполком заявления о предоставлении земельного участка.

В офисах «Мои Документы» можно заказать изготовление этих документов, как специалистам ООО «Земельный кадастр», так и АО «Бюро технической инвентаризации». Помимо этого заявители могут заказать проект перепланировки, переустройства помещения в многоквартирном доме или отчет о рыночной оценке недвижимости.

Услуги оказываются во всех 59 офисах по республике. С графиком их работы можно ознакомиться на официальном сайте МФЦ в РТ или по телефону колл-центра 8(843) 222-06-20.

► Потеряла свидетельство о расторжении брака. Можно его получить в МФЦ?

Татарстанцы могут повторно получить свидетельство о расторжении брака. Данная услуга будет актуальна, если документ утрачен, испорчен, находится в ветхом состоянии, нечитаемый текст или печать органа ЗАГС, а также если документ заламинирован.

Стоимость выдачи повторного свидетельства составит 350 руб, архивной справки – 200 руб. Срок оказания услуги – не более 9 рабочих дней. Документы необходимо подавать в МФЦ того района республики, в котором в органе ЗАГС хранится запись акта гражданского состояния. Например, в офисах «Мои документы» Казани

МОИ документы

государственные
и муниципальные услуги



ведется прием документов только по архиву столицы республики.

Также в многофункциональном центре можно подать документы на повторное получение свидетельств актов гражданского состояния: рождения, заключения брака, усыновления (удочерения), установления материнства или отцовства, перемены имени и смерти гражданина.

► **Слышал, что фотографию ветерана ВОВ могут распечатать в МФЦ в увеличенном формате. У меня есть небольшой черно-белый снимок прадеда, можно его принести?**

Да. В МФЦ распечатывают фотографии для участия в шествии "Бессмертный полк". Услуга бесплатная. Оказывается она во всех офисах МФЦ в республике.

В многофункциональные центры предоставляется фотография любого имеющегося формата и данные (ФИО, дата рождения, смерти) родственника – участника ВОВ. Обработанная фотография распечатывается в формате А4.

Тем, кто уже обращался за данной услугой в прошлом году, вновь предоставлять фото из семейного архива не нужно. Снимки хранятся в базе МФЦ и при повторном обращении будут также распечатаны.

Фотографии можно принести лично или направить на адрес официальной почты учреждения mfс-kazan@yandex.ru.

К середине марта за распечаткой фотографий ветеранов Великой Отечественной войны обратилось около 1000 человек.

► **Теперь маткапитал дают и при рождении первого ребенка. Можно заявление подать в МФЦ?**

Обратиться за услугой можно в любом из 59 офисов МФЦ, независимо от места прописки. Срок оказания услуги 15 дней. В некоторых случаях он может быть продлен до месяца. В МФЦ необходимо предоставить паспорт мамы и свидетельство о рождении ребенка. Хочу напомнить, что дата рождения или усыновления должна быть не ранее 1 января 2020 года.

Если первый ребенок родился или был усыновлен с 1 января 2020 года, маткапитал составляет 466 617 рублей. При рождении в этой семье второго ребенка родитель получит еще 150 тыс. рублей, и общая сумма маткапитала достигнет 616 617 рублей. Если первый ребенок был рожден до 1 января 2020 года, а после этой даты в семье появляется второй малыш, то семья сразу претендует на повышенную сумму маткапитала – 616 617 рублей.

Однако стоит иметь в виду, что новым законом предусмотрен и новый способ получения государственного сертификата в проактивном режиме с 15 апреля этого

года. Это значит, что для получения сертификата не обязательно подавать заявление. Региональное Отделение Пенсионного фонда будет получать данные о родившихся детях и выносить решение о праве на получение маткапитала, а затем направлять уведомление о том, что сертификат оформлен. При этом у мам остается право самостоятельно обратиться за получением сертификата на маткапитал.

► **В МФЦ примут документы на выплату вознаграждения за сдачу оружия?**

В офисы МФЦ в Татарстане (за исключением Казани) можно подать документы на выплату вознаграждения за добровольную сдачу оружия, боевых припасов, патронов, взрывных устройств и взрывчатых веществ.

Для этого необходимо обратиться в МФЦ со справкой, полученной после сдачи оружия в полицию. С собой также необходимо взять паспорт, ИНН, квитанцию о сдаче оружия, реквизиты счета для перечисления денежных средств.

Счёт для перечисления вознаграждения должен принадлежать тому же лицу, которое сдало оружие.

► **Декларацию 3-НДФЛ могу сдать через МФЦ?**

До 30 апреля текущего года физическим лицам необходимо отчитаться о полученных в 2019 году доходах. Сделать это в бумажном виде можно через офисы МФЦ республики либо налоговые инспекции.

Основным отчетным документом физического лица по налогу на доходы является декларация 3-НДФЛ. Представить ее необходимо при получении дохода от продажи имущества (например, квартиры, находившейся в собственности менее минимального срока владения), от реализации имущественных прав (переуступка права требования); при получении в дар недвижимого имущества, транспортных средств, акций, долей, паев от физических лиц, не являющихся близкими родственниками.

Также декларация подается при получении вознаграждения от физических лиц и организаций, не являющихся налоговыми агентами, на основе заключенных договоров и договоров гражданско-правового характера, включая доходы по договорам имущественного найма или договорам

аренды любого имущества; при получении выигрыша от операторов лотерей, распространителей, организаторов азартных игр, проводимых в букмекерской конторе и тотализаторе – в сумме до 15000 руб., а также от организаторов азартных игр, не относящихся к букмекерским конторам и тотализаторам; при получении дохода от источников, находящихся за пределами Российской Федерации.

В офисы «Мои Документы» можно принести уже заполненную декларацию либо обратиться к сотрудникам для ее заполнения. Стоимость заполнения декларации – 400 рублей. Сама услуга по приему декларации бесплатна.

Исчисленный в декларации налог к уплате необходимо уплатить не позднее 15 июля 2020 года.

► **Где узнать полную информацию о пакете документов, необходимом для получения услуги в МФЦ?**

Лучше всего обратиться к специалистам контакт-центра МФЦ. Телефон 8 (843) 222-06-20. Операторы информируют о сроках оказания услуг, составе необходимого пакета документов для их получения, размерах государственной пошлины; подскажут, где расположен ближайший офис «Мои документы» и режим его работы; предварительно запишут на прием и т.д. До 30% звонков поступает от людей, интересующихся готовностью документов. В связи с этим в центре телефонного обслуживания заработал автоматический сервис. Он позволяет интегрировать данные разных систем и по запросу предоставляет информацию о статусе документа. Таким образом заявитель, обратившийся в единую справочную ГБУ МФЦ в РТ, может самостоятельно проверить готовность документов через голосовое меню. Для этого, позвонив по номеру телефона, нужно выбрать соответствующую цифру, ввести номер расписки и прослушать информацию. Используя данный сервис, можно узнать о готовности практически всех видов документов, за исключением тех, которые обрабатываются Росреестром.

Кстати, задать интересующий вопрос с начала этого года оператору колл-центра можно и на татарском языке. При звонке в единую справочную автоматическое меню предлагает выбрать язык общения. ●

КАК ЗАКОННО ВЕСТИ СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ В ВОДООХРАННЫХ ЗОНАХ?

ОТВЕТ НА ЭТОТ И МНОГИЕ ДРУГИЕ ВОПРОСЫ ДАЮТ ЭКСПЕРТЫ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ОБРАБОТКИ
ДОКУМЕНТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ
УЧЕТНЫХ ДЕЙСТВИЙ №2
ЗЛМИРА СУЛТАНОВА

– Что такое реконструкция, как она определяется в российском законодательстве?

– В сфере строительства реконструкция зданий и сооружений занимает особое место. Она необходима, когда меняется функциональное значение или параметры объекта недвижимости. Порядок реконструкции объектов недвижимости регулируется специальными нормативными актами и, в первую очередь, Градостроительным кодексом РФ.

Под реконструкцией понимается изменение параметров объекта капитального строительства: высоты, числа этажей, площади, объема. Также это может быть надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные.

– Какие документы необходимо предоставить, организуя реконструкцию?

– Чтобы провести реконструкцию, как правило, нужно подготовить: градостроительный план земельного участка; результаты инженерных изысканий; технические условия, если эксплуатация объекта капитального строительства невозможна без подключения к сетям инженерно-технического обеспечения. Эти документы потребуются для подготовки проектной документации, которая необходима для получения разрешения на строительство. Начать реконструкцию вы можете только после этого. По окончании реконструкции необходимо получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

– Чем реконструкция отличается от капитального ремонта?

– Эти понятия люди часто путают. Капитальный ремонт – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций. Это также замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов. Исходя из определения, видно, что при проведении капитального ремонта не изменяются основные технико-экономические показатели (площадь застройки, строительный объем, полезная площадь, число этажей).

Капитальный ремонт и реконструкция, исходя из определений Градостроительного кодекса РФ, отличаются степенью изменения объекта строительства. При капитальном ремонте зданий и сооружений объекты возвращаются к их первичному состоянию, пригодному для эксплуатации. При реконструкции же могут производиться изменения ключевых технико-экономических параметров строительного объекта.



НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВЕДЕНИЯ ЕГРН
АННА КАЙНОВА

ПОЧЕМУ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ МОЖЕТ ОТСУТСТВОВАТЬ НА ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ КАРТЕ?

Сервис «Публичная кадастровая карта» представляет собой графическое отображение территории Российской Федерации с размещенными на ней объектами недвижимости, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). С поступлением в госре-

естр новых сведений также обновляются данные публичной кадастровой карты.

Причин отсутствия объекта на карте может быть несколько. Например, у объекта недвижимости отсутствуют координаты, а это означает, что не было проведено межевание земельного участка, и его площадь является «декларированной». Или если не установлены границы зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства на местности, то такие объекты не отражаются на карте, так как сведения о соответствующем местоположении отсутствуют в ЕГРН. Такая ситуация может возникнуть, если объект недвижимости давно внесен в реестр недвижимости в качестве ранее учтенного, и отсутствовало требование о подготовке технического плана с наличием координат объектов.

Чтобы исправить такую ситуацию и уточнить местоположение объекта недвижимости, достаточно обратиться к кадастровому инженеру для подготовки технического, либо межевого плана.

Далее собственнику объекта недвижимости необходимо обратиться в орган регистрации прав с соответствующим заявлением и подготовленным кадастровым инженером документом. Сделать это можно через любой Многофункциональный центр Республики Татарстан либо посредством почтового отправления. Государственная пошлина за осуществление таких действий не предусмотрена. После проведения кадастрового учета в течение 1-2 рабочих дней сведения на карте также будут изменены.

Если все же координаты у объекта недвижимости имеются, рекомендуем обратиться в службу технической поддержки сайта Росреестра либо направить обращение в орган регистрации прав, в том числе посредством обращения на горячую линию Ведомственного центра телефонного обслуживания Росреестра: 8-800-100-34-34. После проведения анализа сведений об объекте недвижимости, информация на карте актуализируется и приводится в соответствие с ЕГРН.

Кроме того, независимо от наличия координат, сведения обо всех объектах недвижимости, включенных в реестр, содержатся в сервисе сайта Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».

Сведения, представленные в таких сервисах, можно использовать только в качестве справочной информации. Юридически значимым документом служит выписка сведений из ЕГРН.



НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ИНФРАСТРУКТУРЫ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ
ДМИТРИЙ МАЛИНИН

КАКИЕ ЗОНЫ ОТНОСЯТСЯ К ВОДООХРАННЫМ?

Согласно статье 65 Водного кодекса Российской Федерации, водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Из этого определения следует, что к водоохраным зонам относятся территории по факту их примыкания к водным объектам. В связи с этим на них возникает особый правовой режим хозяйственной деятельности, и специального акта об отнесении такой территории к водоохранной зоне не требуется.

КАКОВЫ ЦЕЛИ ТАКОГО ОСОБОГО ПРАВОВОГО РЕЖИМА?

Цель учреждения такого режима состоит в том, чтобы предупредить негативные последствия загрязнения рек и озер, что может привести к истощению водных ресурсов и нанести серьезный вред местной фауне и флоре. В границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

НА КАКИХ УСЛОВИЯХ ДОПУСКАЮТСЯ СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ В ВОДООХРАННЫХ ЗОНАХ?

Строительство на участках, которые полностью или частично входят в водоохранную зону допускается только при условии, что дом не будет загрязнять водоем и будут соблюдены все санитарные нормы. Другими словами, жилое строение должно иметь

как минимум систему очистки сточных вод (фильтрацию).

КАКИЕ ЕЩЕ ЗАПРЕТЫ ДЕЙСТВУЮТ В ВОДООХРАННЫХ ЗОНАХ И ПРИБРЕЖНЫХ ЗАЩИТНЫХ ПОЛОСАХ?

Для защиты водного объекта, помимо ограничений строительного порядка на территориях, относящихся к водоохраным, действует ряд других запретов, указанных в Водном кодексе Российской Федерации. Например, на прибрежных защитных полосах возбраняется: распахать землю, выпастить животных, размещать отвалы грунта. Следует отметить, что как показывает статистика, при проверках, осуществляемых службами, контролирующими сферу природопользования, около 20% застройщиков допускают нарушение при возведении недвижимости в водоохраных зонах. Поэтому, запланировав строительство на участке, соседствующем с озером, водохранилищем или рекой, следует определиться с водоохранной зоной водного объекта и четко знать, какие существуют ограничения по строительству. Информированный застройщик избавит себя от лишних проблем, штрафных санкций и прочих более серьезных неприятностей. Размеры штрафов для физических лиц невелики, но нарушения чреваты тем, что в судебном порядке их потребуют устранить вплоть до сноса объекта в принудительном порядке.



НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ВЕДЕНИЯ АРХИВА
ЕЛЕНА ХАФИЗОВА

ЧТО ТАКОЕ КАДАСТРОВОЕ ДЕЛО?

До 01.01.2017 формировалось кадастровое дело, в настоящее время формируется реестровое дело. Кадастровое (реестровое) дело представляет собой совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) вносятся сведения об объекте недвижимости. Это документы, которые подтверждают существование, образование или прекращение существования объекта недвижимости, изменение его основных характеристик.

Архив Кадастровой палаты по РТ представляет собой комплексное хранилище, в котором содержатся документы кадастровых дел на бумажном и электронном носителях. Документы, находящиеся на

хранении или поступившие в архив на бумажном носителе, подлежат постоянному хранению как в бумажном, так и в электронном виде.

В каких жизненных ситуациях могут понадобиться архивные документы?

В большинстве случаев граждане и юридические лица запрашивают копии документов из архива Кадастровой палаты при проведении различных сделок с недвижимостью, а также для урегулирования земельных споров. К примеру, может потребоваться копия межевого или технического плана, копия документа, подтверждающего принадлежность земельного участка к определенной категории земель, установленное разрешенное использование участка и изменение назначения здания или помещения.

КАК ЗАПРОСИТЬ КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИЗ АРХИВА?

Запрос можно подать в ближайшем офисе МФЦ, направить в адрес Кадастровой палаты почтой или воспользоваться электронными сервисами Росреестра. По одному запросу выдается только один документ.

В КАКИЕ СРОКИ ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИЗ АРХИВА?

Срок рассмотрения запроса на выдачу копий архивных документов занимает не более трех рабочих дней.

МОЖНО ЛИ ЗАПРОСИТЬ ДОКУМЕНТЫ ИЗ АРХИВА ДРУГОГО РЕГИОНА?

Оцифровка архива решает задачи не только долговременного хранения информации. Перевод бумажного архива кадастровых дел в «цифру» позволяет оперативно проводить операции с недвижимым имуществом в том числе по экстерриториальному принципу, то есть вне зависимости от места расположения объекта недвижимости. При подаче экстерриториального запроса работники Кадастровой палаты передают копии документов из одного архива в другой в электронном виде. Благодаря этому сроки оказания учетно-регистрационных услуг, предоставляемых по экстерриториальному принципу, не отличаются от обычных.

МОЖНО ЛИ ПОЛУЧИТЬ КОПИЮ ДОКУМЕНТА, КОТОРЫЙ ЕЩЕ НЕ ОЦИФРОВАН?

Все бумажные документы архива подлежат обязательной поэтапной оцифровке. При этом когда заявитель запрашивает копию архивного документа, который еще не оцифрован, кадастровое дело по запросу сканируется вне очереди, и документы далее хранятся уже в двух формах: бумажной и электронной. ●

РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ ОНЛАЙН: НОВОВВЕДЕНИЯ И ПОРЯДОК



ИЛЬСИЯ ИСМАГИЛОВА

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Сегодня регистрация сделок с недвижимым имуществом в электронной форме становится все более распространенной и популярной. Электронная регистрация в сфере прав на недвижимость не является нововведением – данная услуга доступна уже на протяжении нескольких лет. Регистрирующие органы во всех регионах России начали принимать заявления о государственной регистрации в электронном виде еще с 1 июня 2015 г., и на сегодняшний день данная услуга с каждым годом становится все более востребованной. Так, по данным статистики, в первые полгода реализации программы было подано порядка 1300 заявлений в электронном виде, а на сегодняшний день эти цифры составляют более 9 тысяч ежемесячно.

Увеличение количества заявлений, поданных в электронном виде, также обусловлено тем, что было введено немало изменений в законодательство в отношении электронных сделок с недвижимостью.

Так, с 1 февраля 2019 г. вступили в силу новшества в сфере нотариата, согласно которым возникает обязанность нотариусов представлять в электронной форме заявления о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы. Такую услугу нотариусы оказывали и прежде, но осуществляли ее в качестве дополнительной. Обязательный характер информационного электронного взаимодействия способствует не только популяризации института нотариата, но и обеспечивает гражданам комфортный сервис при оформлении недвижимости.

Во-первых, только нотариусы подают документы на регистрацию бесплатно сразу же после совершения нотариальных действий. Ранее подача документов нотари-

усом в органы регистрации оплачивалась по нотариальному тарифу. Согласно поправкам, представление документов на государственную регистрацию входит в состав иных нотариальных действий.

Во-вторых, по новым правилам нотариус подает документы на государственную регистрацию незамедлительно после совершения нотариальных действий, то есть подача документов на регистрацию нотариусом должна быть осуществлена не позднее окончания рабочего дня.

Плюсами электронного взаимодействия нотариусов с Росреестром Татарстана является не только быстрая регистрация, но и защита граждан при сделках с долями в недвижимости. Так, например, обязательная нотариальная форма предусмотрена при совершении таких сделок по ипотеке, что в свою очередь даст возможность гражданам проводить регистрацию минуя посредников, тем самым уменьшив затраты на оформление своих прав.

Хочется отметить, немаловажным является вопрос безопасности совершаемых сделок с недвижимостью в электронном виде. С данной целью, в начале августа 2019 года были приняты изменения в закон «О государственной регистрации недвижимости», которые устанавливают возможность проведения таких сделок только с письменного согласия владельца недвижимости.

Теперь сделки с недвижимостью с использованием электронной подписи совершаются только в случае, если собственник подал заявление о возможности регистрации права на основании электронных документов.

В законе также уточняется, что для проведения сделок с недвижимостью в электронном виде не будет требоваться специальная отметка в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), если используемая при оформлении сделок с недвижимостью усиленная квалифицированная электронная подпись (УКЭП) выдана удостоверяющим центром Федеральной кадастровой палаты, а также, если сделка проводится с участием нотариусов или органов государственной власти, которые взаимодействуют с Управлением Росреестра по Республике Татарстан в электронном виде. Действие данного закона также не распространяется на сделки с недвижимостью с использованием информационных технологий взаимодействия кредитной организации с органом регистрации прав.

В остальных случаях, при отсутствии соответствующей отметки в ЕГРН, поступившие документы с использованием УКЭП возвращаются без рассмотрения документов. Что касается порядка электронной регистрации сделок с недвижимостью, то он в целом не отличается от порядка государственной регистрации, осуществляемой на основании документов, предоставленных заявителями лично. Процедура регистрации в электронной форме включает в себя те же самые основные этапы – направление заявления о государственной регистрации прав вместе с комплектом сопровождающих документов, анализ и правовую экспертизу пакета документов государственным регистратором, внесение в ЕГРН сведений о регистрации прав, выдачу подтверждающих документов заявителю.

Хотелось бы отметить, что электронный образ документа должен обеспечивать визуальную идентичность его бумажному оригиналу в масштабе 1:1. Качество представленных электронных образов документов должно позволять в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты. Если бумажный документ состоит из двух и более листов, электронный образ такого бумажного документа в формате PDF формируется в виде одного файла. Для сканирования документов необходимо использовать полноцветный режим с разрешением 300 dpi.

По результатам оказания услуги в электронном виде заявителям направляются документы исключительно в электронной форме, подписанные УКЭП государственного регистратора прав.

Преимущества такого способа очевидны: можно выбрать удобное время и место, срок проведения государственной регистрации прав сокращен, кроме того, размер государственной пошлины меньше на 30%.

Росреестром Татарстана ведется разьяснительная работа с участниками рынка недвижимости, проводятся многочисленные обучающие занятия и рабочие совещания, в том числе, по вопросам межведомственного информационного взаимодействия с представителями органов государственной власти, органами местного самоуправления, нотариусами, юридическими лицами.

Благодаря проделываемой работе, сравнительный анализ поданных документов на государственную регистрацию показал значительный скачок в количестве обработанных пакетов документов. ●

ТОП-10 ВОПРОСОВ О ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ ЖИЛЬЯ РОСРЕЕСТРУ ТАТАРСТАНА И КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЕ



ЕКАТЕРИНА ЛАРИОНОВА, КОРРЕСПОНДЕНТ ИА «ТАТАР-ИНФОРМ»

ЧТО ТАКОЕ РЕКОНСТРУКЦИЯ, ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕУСТРОЙСТВО, КАКИЕ ВИДЫ РАБОТ НУЖНО СОГЛАСОВЫВАТЬ И КАКИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАПРЕЩЕНЫ ЗАКОНОМ, В ИНТЕРВЬЮ ИА «ТАТАР-ИНФОРМ» РАССКАЗАЛИ НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСРЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИНВЕСТИЦИОННЫМ ПРОЕКТАМ РОСРЕЕСТРА ТАТАРСТАНА ЭНДЖЕ МУХАМЕТГАЛИЕВА И НАЧАЛЬНИК ЮРИДИЧЕСКОГО ОТДЕЛА КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ РТ ЛАЙСАН МЕЛЬНИКОВА

ЧТО ТАКОЕ ПЕРЕПЛАНИРОВКА?

Перепланировка – это изменение конфигурации жилого помещения в многоквартирном доме, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения, говорится в Жилищном кодексе РФ.

К примеру, к перепланировке относится перенос и разборка внутренних перегородок, устройство дверных проемов, добавление окна или его расширение, увеличение жилой площади за счет вспомогательных помещений, устройство или ликвидация дополнительных кухонь и санузлов.

«К перепланировке нужно отнестись со всей ответственностью, поскольку не все, что хочется переделать в своей квартире, может быть узаконено», – отметила начальник отдела госрегистрации недвижимости по инвестиционным проектам Росреестра Татарстана **Эндже Мухаметгалиева**.

Так, нельзя сносить несущие стены, переносить радиаторы на балкон или лоджию, перенести кухню или санузел в другое помещение, если под ним находится жилая комната.

«Главное правило перепланировки: до начала проведения работ она должна быть согласована с органом местного самоуправления на предмет соблюдения безопасности, санитарных и строительных норм и, конечно, прав соседей».

ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕУСТРОЙСТВО ПОМЕЩЕНИЙ – ЭТО ОДНО И ТО ЖЕ?

Переустройство помещения в многоквартирном доме – это установка, замена и перенос инженерных сетей, электрического и санитарно-технического оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения. Это не то же самое, что перепланировка, поскольку



конфигурация помещения не меняется, рассказала начальник юридического отдела Кадастровой палаты РТ **Лайсан Мельникова**.

К переустройству относятся установка бытовых электроплит вместо газовых, перенос электрических сетей, нагревательных, сантехнических и газовых приборов, устройство новых и переоснащение существующих туалетов и ванных комнат.

«Переустройство не должно нарушать строительные и санитарные нормы и обязательно должно проводиться только по согласованию с органом местного самоуправления».

КАК СОГЛАСОВАТЬ ПЕРЕПЛАНИРОВКУ И ПЕРЕУСТРОЙСТВО?

Согласовывать перепланировку и переустройство помещения необходимо до начала работ в органе местного самоуправления. Например, казанцам нужно

обратиться с заявлением в администрацию своего района. Документы можно представить непосредственно в орган местного самоуправления или через МФЦ.

К заявлению нужно приложить правоустанавливающие документы на квартиру, технический паспорт помещения, проект переустройства или перепланировки, согласие всех членов семьи нанимателя, занимающих данную квартиру, если она не находится в собственности гражданина, заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры, если помещение находится в доме, являющемся таким памятником.

Решение принимается в течение 45 дней со дня представления документов. В случае положительного решения исполком выдает заявителю решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения по установленной форме. Только после этого можно начать проведение запланированных работ, подчеркнула **Эндже Мухаметгалиева**.

НУЖНО ЛИ СООБЩАТЬ О ЗАВЕРШЕНИИ РАБОТ?

Конечно, поскольку полномочный орган должен убедиться, что работы выполнены в соответствии с ранее представленным проектом. Завершение переустройства или перепланировки подтверждается актом приемочной комиссии, который должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в Росреестр.

ЧЕМ ГРОЗИТ НЕЗАКОННАЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКА?

Если перепланировка или переустройство квартиры проведены без предварительного согласования, то изменения считаются самовольными. К ним же относится и ремонт, не соответствующий

предоставленному эскизу или проекту, отметила **Лайсан Мельникова**.

Если при самовольной перепланировке были выполнены работы, не запрещенные законом, их можно согласовать. Для этого нужно получить технический паспорт и техническое заключение от проектной организации, входящей в СРО, – этот документ подтвердит, что проведенные работы не скажутся на конструкции дома.

Однако, если обнаружатся изменения, которые противоречат закону, собственнику грозит административный штраф до 2,5 тыс. рублей, а также он будет обязан восстановить изначальный облик квартиры. Если собственник не выполнит это требование, то полномочный орган может подать на него в суд, и в случае удовлетворения иска его могут выселить, а квартиру продать с публичных торгов. При этом судебные издержки и сумму, которая нужна для восстановления квартиры, вычтут из суммы сделки, а бывший собственник получит остаток денег от продажи.

МОЖЕТ ПРОСТО СДЕЛАТЬ ПЕРЕПЛАНИРОВКУ И МОЛЧАТЬ О НЕЙ?

«Многие владельцы квартир так и думают. Но это до определенного момента», – заявила представитель Росреестра по РТ.

«Например, собственник сделал перепланировку в квартире без всякого согласования. Он решает продать ее, а покупатель – приобрести квартиру в ипотеку. Банк в обязательном порядке запросит техническую документацию и направит специалиста для осмотра объекта. В случае выявления незаконной перепланировки в выдаче ипотечного кредита будет отказано», – объяснила **Эндже Мухаметгалиева**.

Кроме того, при наступлении страхового случая незаконные изменения в квартире могут осложнить выплату страховки. Также не стоит забывать и о возможных конфликтах с соседями или представителями жилищно-коммунальных организаций, которые могут сообщить о перепланировке в надзорные органы.

КАКОВЫ ПРАВИЛА ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ДЛЯ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ?

Ранее закон не предусматривал возможность перепланировать нежилой фонд. Речь шла только о реконструкции, но получить на нее разрешение в многоквартирном жилом доме было практически невозможно. Многим предпринимателям приходилось решать этот вопрос через суд. «Сейчас установлен единый порядок переустройства и перепланировки как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме», – поделилась сотрудница Кадастровой палаты РТ.



В ЧЕМ ОТЛИЧИЕ РЕКОНСТРУКЦИИ ОТ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ?

В отличие от перепланировки, реконструкция предполагает изменение характеристик и параметров объектов недвижимости: увеличение или уменьшение площади, высоты или этажности. К примеру, возведение пристроя к жилому дому или мансардного этажа.

Реконструкция проводится только на основании разрешения на строительство, которое необходимо получить до начала работ. Для индивидуальных жилых и садовых домов требуется направить в орган местного самоуправления уведомление о планируемой реконструкции и получить из этого органа уведомление о соответствии планируемых работ требованиям законодательства.

После завершения реконструкции необходимо получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Для индивидуальных жилых домов и садовых домов – направить уведомление об окончании реконструкции и получить уведомление о соответствии проведенных работ требованиям закона.

ХОЧУ ПРИОБРЕСТИ КВАРТИРУ НА ПЕРВОМ ЭТАЖЕ И ПЕРЕДЕЛАТЬ ЕЕ ПОД МАГАЗИН ИЛИ ПАРИКМАХЕРСКУЮ. ЧТО СОГЛАСОВЫВАТЬ И С КЕМ?

По словам представителя Росреестра РТ, это довольно распространенный случай в городах, когда приобретается квартира на первом этаже и из нее делают, к примеру, магазин, парикмахерскую или стоматологию. В этом случае потребуется осуществить перевод жилого помещения в нежилое. Для этого нужно обратиться в орган местного самоуправления – исполком. Затем необходимо согласовать планируемую перепланировку или переустройство в данном помещении, а в случае запроектированной реконструкции – соответствующее разрешение.

Если реконструкция, переустройство и перепланировка помещений в многоквартирном доме невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие работы должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

К примеру, обустривая магазин, потребуется соорудить отдельное крыльцо, которое затрагивает земельный участок и наружную стену дома, являющиеся общим имуществом. Значит нужно получить согласие всех собственников общего имущества многоквартирного дома. Оно оформляется протоколом общего собрания собственников многоквартирного дома.

КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ НУЖНЫ ДЛЯ ОФОРМЛЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ?

С целью внесения изменений в характеристики объекта недвижимости, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), необходимо обратиться к кадастровому инженеру за изготовлением технического плана.

Технический план изготавливается в электронном виде. Затем нужно обратиться в любое отделение МФЦ с заявлением об учете изменений. Срок предоставления услуги в этом случае составляет семь рабочих дней, по результатам которой заявитель получает выписку из ЕГРН, содержащую новые характеристики объекта недвижимости.

«Проводя правовую экспертизу представленных документов, госрегистратор прав проверит их и на предмет соблюдения всех норм законодательства, в том числе вышеуказанных. Только после этого он принимает решение о возможности проведения кадастрового учета изменений характеристик, а собственник затем получает выписку, содержащую новые характеристики объекта недвижимости», – заключила **Эндже Мухаметгалиева**. ●

КАК ОСПОРИТЬ РЕШЕНИЕ РЕГИСТРАТОРА В ДОСУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ

ПРИ УПРАВЛЕНИИ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН УЖЕ НЕ ПЕРВЫЙ ГОД ДЕЙСТВУЕТ АПЕЛЛЯЦИОННАЯ КОМИССИЯ, В КОТОРУЮ МОГУТ ОБРАТИТЬСЯ ГРАЖДАНЕ, СТОЛКНУВШИЕСЯ С ПРОБЛЕМОЙ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ГОВОРЯ ЮРИДИЧЕСКИМ ЯЗЫКОМ, ЭТО ТЕ ЗАЯВИТЕЛИ, КОТОРЫЕ ПОЛУЧИЛИ РЕШЕНИЕ О ПРИОСТАНОВЛЕНИИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ТАК НАЗЫВАЕМЫХ УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННЫХ ДЕЙСТВИЙ. ЧТО ЭТО ЗА КОМИССИЯ И КАК В НЕЕ МОЖНО ОБРАТИТЬСЯ, СЕГОДНЯ НАМ РАССКАЖЕТ ЭКСПЕРТ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ЛИДИЯ ВЛАДИМИРОВНА ПЕЧЕНКИНА.



► **Лидия Владимировна, для чего нужна апелляционная комиссия, ведь есть судебные органы?**

► Здравствуйте! Прежде всего, хотела бы отметить, что Росреестр Татарстана практически всегда, при наличии законных оснований, готов к досудебному урегулированию спора. Одним из таких способов как раз является обращение в апелляционную комиссию, но при этом следует отметить, что Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», а также Федеральным законом «О кадастровой деятельности» предусмотрена возможность обращения в апелляционную комиссию при Управлении Росреестра по Республике Татарстан в случае приостановления государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав или приостановления при подаче заявления об одновременном государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав.

Работа данной комиссии, прежде всего, направлена на обеспечение прав граждан на защиту своих интересов при осуществлении государственного кадастрового учета, кроме того, она позволяет разгрузить судебные органы и способствует искоренению коррупционной составляющей в системе государственных учреждений.

► **То есть обратиться в суд без рассмотрения обращения в апелляционной комиссии невозможно?**

► Да, это так. Но при этом следует учитывать круг вопросов, подлежащих рас-

смотрению в апелляционной комиссии. Остальные решения органа регистрации прав оспариваются в судебном порядке без предварительного обращения в апелляционную комиссию.

В этом для заявителей несомненный плюс: в отличие от судебной процедуры, апелляционная комиссия берет на себя все необходимые процессуальные действия: запрашивает документы, материалы и информацию в органах местного самоуправления, органе кадастрового учета, в иных организациях и у кадастрового инженера, а также при необходимости проводит экспертизу документов. При этом государственной пошлиной обжалование решения в апелляционной комиссии не облагается.

► **Кто может обратиться в комиссию?**

► Обратиться в апелляционную комиссию может как сам заявитель или его представитель, так и кадастровый инженер, подготовивший межевой план, технический план или акт обследования, а также юридическое лицо, работником которого является кадастровый инженер.

► **Расскажите о порядке подачи документов в комиссию?**

► Заявление об обжаловании решения о приостановлении представляется в апелляционную комиссию в течение 30 дней с даты принятия такого решения.

Сделать это можно, подав заявление в письменной форме при личном обращении или посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении либо в электронной форме с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал. Главное условие – с даты принятия решения о приостановлении должно пройти не более 30 дней. Апелляционная комиссия уведомляет заинтересованных лиц, которые, кстати, вправе присутствовать на соответствующем за-



седании, о поступлении заявления об обжаловании, о времени и месте его рассмотрения.

Порядок формирования, работы апелляционной комиссии, перечень и формы документов, необходимых для обращения в апелляционную комиссию, утверждены приказом Минэкономразвития России от 30.03.2016 № 193. Информация есть на официальном сайте Росреестра.

► **Как долго принимается решение?**

► Решение об отклонении заявления или, наоборот, его удовлетворении должно быть принято в течение 30 дней со дня его поступления в апелляционную комиссию. Повторная подача заявления об обжаловании решения о приостановлении в отношении одного и того же решения органа регистрации не допускается.

► **Где территориально работает комиссия?**

► Комиссия работает по адресу: г. Казань, ул. Авангардная, 74. Более подробную информацию о работе апелляционной комиссии можно узнать по тел. 255-25-09.

При обращении в комиссию необходимо соблюдение установленных требований к форме и содержанию заявления. Форма заявления об обжаловании решения о приостановлении размещена на официальном сайте Росреестра. В состав комиссии входят представители Росреестра, Кадастровой палаты, а также кадастровые инженеры и представители саморегулируемой организации кадастровых инженеров. ●

ЕСЛИ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ НАЛОЖЕН АРЕСТ

СИТУАЦИЯ, КОГДА НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ НАЛАГАЕТСЯ АРЕСТ, КРАЙНЕ НЕПРИЯТНАЯ, НО, К СОЖАЛЕНИЮ, ОЧЕНЬ РАСПРОСТРАНЕННАЯ. В РОСРЕЕСТРЕ ТАТАРСТАНА ОТДЕЛОМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ АРЕСТОВ ЗА 5 МЕСЯЦЕВ 2020 ГОДА БЫЛ ЗАРЕГИСТРИРОВАН 35331 АРЕСТ/ЗАПРЕТ И ИХ ПРЕКРАЩЕНИЕ. ЧТО ДЕЛАТЬ ПРИ ВОЗНИКНОВЕНИИ ПОДОБНЫХ СИТУАЦИЙ, МЫ ПОПРОСИЛИ СЕГОДНЯ РАССКАЗАТЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ АРЕСТОВ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ЛИЛИЮ ФАХРУТДИНОВУ



► **Лилия Рафаэлевна, на основании каких документов может быть наложен арест или запрещение на объекты недвижимости?**

► Запись об аресте или запрещении вносится в Единый государственный реестр недвижимости на основании документов, поступающих в ведомство от службы судебных приставов, судебных и налоговых органов. При этом арест/запрещение может быть наложено как на все объекты недвижимости, так и на конкретные объекты.

► **По каким причинам чаще всего накладываются аресты и запрещения?**

► Причина применения столь жесткой меры могут быть самыми разными: судебные тяжбы, имущественные споры, это могут быть и неоплаченные штрафы ГИБДД, задолженность за жилищно-коммунальные услуги, неуплата налогов и алиментов и т.д. Соответственно арест, запрет – это обеспечительные меры, которые не позволяют собственнику имущества распоряжаться или пользоваться им. Арестованную недвижимость нельзя продать, заложить, сдать в аренду либо совершать другие действия до тех пор, пока арест не будет снят. Таким образом, наличие ареста препятствует регистрации сделок и перехода прав на объекты недвижимости.

► **Как граждане могут узнать, что с их недвижимостью, мягко говоря, что-то не так?**

► После проведения регистрации ареста/запрещения правообладателю в течение пяти рабочих дней направляется в бумажном виде уведомление. Также проверить наличие зарегистрированных арестов (запрещений) можно на офици-

альном сайте Росреестра с помощью сервиса "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online". Этот сервис является бесплатным, информация отражается в режиме реального времени на дату обновления".

Как правило, узнав о случившемся, люди спешат обратиться в Росреестр Татарстана. Однако выяснять причины и согласовывать свои действия необходимо с тем органом (информация о нем указывается в уведомлении), который принял данное решение! То есть необходимо обратиться в службу судебных приставов, налоговую и т.д.

► **Лилия Рафаэлевна, как можно снять арест с объекта недвижимости? Достаточно ли гражданину погасить все долги и самому принести документ-доказательство в Росреестр для его отмены?**

► Здесь я хочу обратить внимание на следующий момент: снятие арестов/запрещений возможно только после того, как в Управление поступит документ об его отмене из госоргана, принявшего решение о его наложении. Дело в том, что основанием для погашения в Едином государственном реестре недвижимости записи о запрете является акт, вынесенный судебным органом или иным уполномоченным органом.

Конечно, вы можете и самостоятельно сдать данный документ в Росреестр Татарстана, но в целях устранения сомнений в подлинности представленного заинтересованным лицом постановления мы направим запрос судебному приставу-исполнителю о предоставлении копии данного постановления. Суд или орган, наложившие арест на недвижимое имущество или установившие запрет на совершение определенных действий с недвижимым имуществом, должны направить в орган регистрации прав заверенную копию акта о снятии ареста или запрета. Поэтому гражданину лучше все-таки обратиться в орган, наложивший запрет на недвижимое имущество, для вынесения акта о снятии запрета. После поступления в Управление Росреестра по Республике Татарстан доку-

мента об отмене обеспечительных мер запись о запрете будет погашена.

► **И в течение какого времени это произойдет?**

► В течение 3-х рабочих дней с даты поступления в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о снятии ареста или запрета.

► **По каким причинам аресты (запреты) могут не отменяться даже при поступлении документов об отмене данных ограничений?**

► Документы об отмене арестов (запретов) должны строго соответствовать документам о наложении ограничений. Реквизиты постановлений судебных приставов-исполнителей должны соответствовать реквизитам, имевшимся при наложении ограничений, документы должны быть подписаны и иметь гербовые печати. Судебные акты также должны быть заверены подписями судьи, председательствующего по делу, либо председателя суда, секретаря суда, а также гербовой печатью, должны иметь отметку о вступлении в законную силу.

► **Как быть в ситуациях, если по решению судебных приставов Республики Татарстан наложены запреты на объекты недвижимости, расположенные в другом субъекте Российской Федерации? Как после погашения задолженности будут сняты запреты?**

► В данном случае судебные приставы-исполнители могут направить документ об отмене запрета в адрес Управления Росреестра по месту нахождения объекта с помощью системы межведомственного электронного взаимодействия, либо в адрес Управления Росреестра по Республике Татарстан, а мы перенаправим его экстерриториально.

При возникновении вопросов можно задать их, позвонив по телефону горячей линии 8-800-100-34-34, либо обратиться на личный прием в соответствии с графиком приема размещенном на сайте rosreestr.tatarstan.ru ●

КАК РАЗРЕШИТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ СПОР С СОСЕДЯМИ

В СВЯЗИ С ПОСТУПАЮЩИМИ ОТ ГРАЖДАН ВОПРОСАМИ ПО НАРУШЕНИЯМ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА, ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН АРКАДИЙ БЕЛКИН ДАЕТ РЕКОМЕНДАЦИИ, КОТОРЫЕ ПОДСКАЖУТ ВЛАДЕЛЬЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КАК ДЕЙСТВОВАТЬ, ЕСЛИ СОСЕД ЗАХВАТИЛ ЕГО ТЕРРИТОРИЮ, А ТАКЖЕ КАК ОБЕЗОПАСИТЬ СЕБЯ ОТ НАРУШИТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА.



В КАКОЙ СИТУАЦИИ МОЖНО ОБРАТИТЬСЯ С ЖАЛОБОЙ НА СОСЕДА ПО ЗЕМЕЛЬНОМУ УЧАСТКУ?

Если ваш сосед перенес забор и в результате незаконно занял часть вашего земельного участка. В таком случае можно обратиться с заявлением в Управление Росреестра по Республике Татарстан или его территориальный отдел – в зависимости от места расположения земельного участка. В обращении необходимо указать адрес и кадастровый номер земельного участка и информацию о переносе забора или факте самозахвата части принадлежащей вам территории. В заявлении также надо указать, что такие действия привели к нарушению ваших имущественных прав.

ПРИ КАКИХ УСЛОВИЯХ МОЖНО ОБРАЩАТЬСЯ С ЖАЛОБОЙ НА СОСЕДА?

Для того, чтобы защитить себя от противоправных действий соседа, вы должны быть правообладателем земельного участка, границы которого он нарушил. Для этого ваши права на участок должны быть зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) или подтверждаться правоустанавливающими документами (для ранее возникших прав).

Для проведения регистрации прав на земельный участок он должен быть поставлен на кадастровый учет. Возможен также вариант, когда ваши права являются ранее возникшими, т.е. вы получили участок в собственность или пользование до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и у вас есть документ, подтверждающий этот факт. В та-

ком случае по вашему заявлению в ЕГРН будут внесены сведения о принадлежащем вам участке как о ранее учтенном и зарегистрированном на него ваше ранее возникшее право.

Заявление и соответствующие документы для проведения кадастрового учета, регистрации прав на недвижимость, в том числе в отношении ранее учтенного участка, необходимо направить в Росреестр Татарстана. При этом для одновременного проведения кадастрового учета и регистрации прав достаточно предоставить одно заявление. Документы на проведение этих процедур можно направить в электронном виде, заполнив специальные формы на сайте Росреестра. Документы можно также подать при личном обращении в офисы МФЦ. Кроме того, Росреестр обеспечивает экстерриториальный принцип оказания услуг. Это означает, что, если принадлежащий вам участок расположен не в городе вашего проживания, вам не надо никуда ехать, чтобы поставить его на кадастровый учет или оформить в собственность. Оформить его можно в городе вашего нахождения.

Кроме того, прежде, чем пожаловаться на соседа, необходимо выяснить, установлены ли границы (проведено межевание) вашего и соседского земельного участка по правилам, предусмотренным законом: определены ли координаты характерных точек границ земельных участков. Если границы вашего участка не установлены, надо обратиться к кадастровому инженеру.

КАКАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПРЕДУСМОТРЕНА ЗА НЕЗАКОННОЕ ЗАНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА?

На основании вашего заявления государственные инспекторы по использованию и охране земель проведут проверочные мероприятия и в случае подтверждения нарушения выдадут нарушителю предписание об его устранении, а также составят протокол об административном правонарушении.

За самовольное занятие земельного участка предусмотрена административная ответственность в виде штрафа. Для граж-

дан такой штраф начисляется в размере от 1 до 1,5 процентов кадастровой стоимости занятой части земельного участка, но не менее 5 тысяч рублей. В случае если кадастровая стоимость участка не определена, то размер административного штрафа составит от 5 тысяч до 10 тысяч рублей.

ЕСЛИ СОСЕД НЕ РЕАГИРУЕТ НА ПРЕДПИСАНИЯ ИНСПЕКТОРОВ ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА?

Предписание выдается сроком не более чем 6 месяцев, но этот срок может быть продлен, если нарушитель принимает меры по устранению нарушения, и он может это документально подтвердить. После истечения срока, установленного в предписании, инспекторы проверяют, устранено ли самовольное занятие земельного участка или нет. Если нарушитель не принимает никаких мер, будет выдано еще одно предписание и составлен протокол об административном правонарушении.

ПОЧЕМУ РЕКОМЕНДУЕТСЯ РЕГИСТРИРОВАТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ПРОВОДИТЬ ИХ МЕЖЕВАНИЕ?

В соответствии с законодательством кадастровый учет и регистрация прав носят заявительный характер. Это означает, что закон не обязывает граждан оформлять принадлежащие им объекты недвижимости, а проведение этих процедур возможно только по желанию их владельцев.

При этом если вы являетесь владельцем земельного участка и хотите им распоряжаться (например, продать, подарить или передать по наследству), вам необходимо поставить участок на кадастровый учет и зарегистрировать на него права собственности.

Поэтому Росреестр рекомендует гражданам оформлять участки в соответствии с законодательством. Росреестр также рекомендует правообладателям участков, не имеющих точных границ, рассмотреть вопрос о проведении кадастровых работ (межевания). Внесение в ЕГРН сведений о границах избавит вас от проблем из-за возможных споров, в том числе с соседями и с органами публичной власти. ●

ВЫ СПРАШИВАЛИ? МЫ ОТВЕЧАЕМ!



ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ТРАДИЦИОННУЮ РУБРИКУ ВЕСТНИКА НЕДВИЖИМОСТИ «ВЫ СПРАШИВАЛИ? МЫ ОТВЕЧАЕМ!». ЗДЕСЬ СОБРАНЫ НАИБОЛЕЕ АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ОТ ЗАЯВИТЕЛЕЙ, ОТВЕТЫ НА КОТОРЫЕ ПОДГОТОВИЛИ ЭКСПЕРТЫ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН.

ОТВЕЧАЕТ **АЛСУ САФИНА** –
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ПУБЛИЧНО-
ПРАВОВЫХ ОБРАЗОВАНИЙ



КУДА ОБРАТИТЬСЯ ЗА ПРИСВОЕНИЕМ АДРЕСА ОБЪЕКТУ НЕДВИЖИМОСТИ?

Присвоение объекту адреса осуществляется органами местного самоуправления с использованием федеральной информационной адресной системы (ФИАС) по заявлению правообладателя с приложением необходимых документов. Решения о присвоении объекту адреса принимаются в срок не более чем 18 рабочих дней со дня поступления заявления. В случае представления заявления через офисы МФЦ срок исчисляется со дня передачи многофункциональным центром заявления и документов в уполномоченный орган. Решение уполномоченного органа о присвоении объекту адреса направляются уполномоченным органом заявителю способом, указанным в заявлении.

Оператор ФИАС, осуществляющий ведение государственного адресного реестра, в срок не более чем пять рабочих дней со дня внесения в такой реестр сведений о присвоении адресов объектам адресации, обеспечивает предоставление Управлению Росреестра по Республике Татарстан соответствующих сведений для внесения в Единый государственный реестр недвижимости. После чего, в течение пяти рабочих дней Управление направляет такому лицу уведомление о внесении сведений в ЕГРН.

Также правообладатель вправе обратиться самостоятельно в Управление, подав соответствующее заявление через МФЦ.

КАК ПОМЕНИТЬ ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА?

Собственники и иные владельцы земельных участков обязаны использовать их в соответствии с целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием. Виды разрешенного использования земельных участков указываются в градостроительном регламенте. Карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты входят в состав правил землепользования и застройки. Правила землепользования и застройки, наряду с прочим, включают в себя положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков. Разрешенное использование может быть следующих видов: 1) основные виды разрешенного использования; 2) условно разрешенные виды использования; 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков правообладателями земельных участков выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования. Разрешение на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном законом порядке. Виды разрешенного исполь-

зования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

При наличии утвержденных в установленном порядке правил землепользования и застройки собственник земельного участка, находящегося в частной собственности, может выбирать основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований с органами местного самоуправления. Вид разрешенного использования земельного участка не может быть изменен в случае, если для запрашиваемого вида разрешенного использования градостроительным регламентом, правилами землепользования и застройки установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры, не позволяющие осуществлять деятельность в соответствии с таким видом разрешенного использования.

В случае расположения земельного участка на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, изменение одного вида разрешенного использования на другой вид такого использования осуществляется на основании решения, принимаемого в соответствии с федеральными законами. Таким образом, сведения о виде разрешенного использования вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в качестве дополнительных сведений, как в порядке межведомственного взаимодействия (в случае направления органом местного самоуправления документа об установлении того или иного вида разрешенного использования), либо по за-

явлению правообладателя в течение трех рабочих дней.

КОГДА ЗАКАНЧИВАЕТСЯ «ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ» ДЛЯ САДОВЫХ ДОМОВ?

Упрощенный порядок государственной регистрации и постановки на государственный кадастровый учет объектов недвижимости, то есть дачная амнистия, продлен до 1 марта 2021 года. То есть оформить права и поставить на государственный кадастровый учет жилые и садовые дома, созданные на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства. Данный порядок не распространяется на дома, расположенные на земельных участках с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство и личное подсобное хозяйство».

ПОЧЕМУ В ВЫПИСКЕ ИЗ ЕГРН ВЫХОДИТ ИНФОРМАЦИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТА КАК «АКТУАЛЬНЫЕ НЕЗАСВИДЕТЕЛЬСТВОВАННЫЕ»?

Да, действительно многие заявители сталкиваются с такой проблемой. Причиной этому может быть расхождение в площади между сведениями, внесенными в кадастр недвижимости и сведениями, на основании которых было зарегистрировано право собственности. Чаще всего это происходит вследствие самовольной перепланировки (реконструкции), когда речь идет о помещениях, либо самовольно возведенных пристроях, в случаях со зданием. Согласно действующему законодательству право собственности на самовольную постройку может быть признано только в судебном порядке. Что касается перепланировки и (или) реконструкции помещений также возможно обратиться в администрацию по месту нахождения объекта недвижимости.

ОТВЕЧАЕТ **РУДАЛЬ ГАЛЕЕВ** – И.О. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ И ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ



ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ МАШИНО-МЕСТ, ПО КОТОРЫМ ФОНД ОСУЩЕСТВЛЯЕТ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ?

Пределные параметры машино-мест, по которым Фонд осуществляет резерви-

рование, предусмотрены Приказом Минэкономразвития РФ от 07.12.2016 №792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-мест»:

Минимальный размер:

5,3*2,5=13,25 кв.м.

Максимальный размер:

6,2*3,6=22,32 кв.м.

ПОДЛЕЖАТ ЛИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРЫ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ НЕУСТОЙКИ?

В соответствии с п.5 ст.11 214-ФЗ от 30.12.2014 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» договор уступки прав требования неустойки, штрафа (пени) не подлежит государственной регистрации

В ЧЕМ РАЗНИЦА МЕЖДУ ЭСКРОУ-СЧЕТОМ И ПРОЕКТНЫМ ФИНАНСИРОВАНИЕМ?

Эскроу-счет в долевом строительстве – это специальный счет, открываемый в банке, на котором хранятся деньги дольщика на период строительства дома и передаются застройщику только после того, как объект введется в эксплуатацию. В период строительства застройщик использует собственные либо кредитные средства, полученные в банке.

Проектное финансирование предполагает, что застройщик будет привлекать на строительство денежные средства в виде кредита от банка-инвестора. В свою очередь банк имеет право контролировать расход предоставленных финансов, таким образом снижая риск их нецелевого использования и появления долгостроев. Кроме того, перед выдачей кредита банк тщательно изучает застройщика, его экономические показатели, объект.

ЧТО МОЖЕТ ЯВЛЯТЬСЯ ОБЪЕКТОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА?

Жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства. (ст. 2 214-ФЗ).

КОГДА ЗАСТРОЙЩИК ВПРАВЕ ПРИВЛЕКАТЬ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА (СОЗДАНИЯ) МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И (ИЛИ) ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ?

После получения в установленном порядке разрешения на строительство, опублико-

вания, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка, договора безвозмездного пользования таким земельным участком. (ст. 3 214-ФЗ).

ЧТО ОТНОСИТСЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ УСЛОВИЯМ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ?

- определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства;
- срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- цена договора, сроки и порядок ее уплаты;
- гарантийный срок на объект долевого строительства;
- одно из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства:
 - а) исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд;
 - б) размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 настоящего Федерального закона. (ст. 4 214-ФЗ)

ПРИ КАКИХ УСЛОВИЯХ ДОПУСКАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ УСТУПКИ УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ?

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. (ст. 11 214-ФЗ). ●

ПРОБЛЕМАТИКА НАСЛЕДСТВЕННЫХ ФОНДОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



КЕЛЬДЮШОВА РАДИНА,
САРАТОВСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЮРИДИЧЕСКАЯ АКАДЕМИЯ

С 2018 года в Российском законодательстве появилась возможность создания наследственного фонда. Если раньше имущество делилось между родственниками в равных долях, если не было завещано иное, то теперь семейных конфликтов и деления бизнеса можно избежать, используя уже давно опробованный и налаженный в некоторых зарубежных странах механизм – наследственный фонд (НФ).

Наследственный фонд (НФ) – это способ управления активами после смерти их владельца, при котором имущество умершего остается в сохранности и приносит

пользу наследникам. Наследство может быть «обращено» в фонд как целиком, так и по частям. Для управления таким предприятием необходим управляющий.

Правовое регулирование наследственного фонда в России определяется ст. 123.17 – 123.20 ГК РФ с особенностями, предусмотренными ст. 123.20-1 – 123.20-3 ГК РФ. Механизм регламентируется ст. 123.20-1 ГК РФ, суть которой определяется следующими положениями: учреждение фонда происходит на основании завещания – то есть принять такое решение необходимо еще при жизни; регистрация фонда происходит после смерти – фонд регистрирует нотариус, зарегистрировать его при жизни нельзя; никаких долей из имущества наследникам не выделяется – все принадлежит фонду; профит наследников – доходы от работы фонда; для деятельности фонда необходим управляющий; долги фонда и долги наследников – это разные долги, и они друг за друга не в ответе; доходы от фонда облагаются налогами.

Несмотря на то, что фонд, по сути, предприятие унитарное – без предпринимательской деятельности ему не обойтись, потому как наследникам придется что-то выплачивать. Решение об учреждении на-

следственного фонда принимается наследодателем, о чем он обязательно должен упомянуть в завещании и при этом «завещать» работать фонду он может как бессрочно, так и на определенный срок. Работать организация сможет начать только после смерти наследодателя, что накладывает определенные ограничения на организационный процесс. Например, не получится заранее найти подходящего управленца, только устная договоренность, а это очень важный шаг, с которым наследники могут и не справиться.

Введение в России такой формы, как наследственный фонд, который должен был стать продуктом цивилизованного решения проблем наследования, вызвало огромное количество вопросов его правового применения. Его использование в таком виде, в котором он существует – это скорее «танец на подводных камнях», с которым не всегда справится даже опытный юрист.

Одна из проблем заключается в том, что создать фонд достаточно сложно. Механизм создания выглядит следующим образом: наследодателем принимается решение о создании фонда, которое вносится в завещание; завещание должно быть открытым – конверт для «вскрытия по-



¹ Аюпова Г.Ф. Наследственный фонд в России: проблемы и перспективы <https://moluch.ru/archive/263/60914/> (Дата обращения: 14 апреля 2020 года).

сле упокоения» такого пункта содержать не может; после смерти наследодателя открывается наследственное дело, в рамках которого нотариус может пригласить на свое усмотрение в состав органов наследников, упомянутых в завещании, а те имеют право отказаться; решение об учреждении фонда составляется нотариусом в двух экземплярах, один из которых отправляется на регистрацию, а второй отдается будущему управляющему, который не может быть выгодоприобретателем; после регистрации фонд становится настоящим наследником со всеми вытекающими – получением свидетельства о праве наследования и имущества, которое отныне ему принадлежит.

Предприятие управляется сразу несколькими органами: попечительским советом, коллегиальным и единоличным исполнительным. При этом последним не может стать выгодоприобретатель, то есть тот, кто с этого будет иметь что-то кроме заработной платы. Правда, назначить наследников в другие управляющие структуры можно, но только с их согласия. И если таковых среди детей и родственников покойного не окажется, то фонд либо вообще не будет создан, либо ликвидируется спустя год. Тут возникает первая большая проблема наследственных фондов в России. Если на Западе для таких дел существуют специальные управляющие компании с кристально чистой репутацией и историей, жестко регламентированные законодательством, то в нашей стране никаких требований к таким людям нет.

Очень остро на правовом применении наследственного фонда сказывается абсолютная неувязка с СК РФ, так как пока не существует никакого внятного механизма выделения супружеской доли из наследства. А это значит, что супругу для того, чтобы получить хоть что-то, придется признавать решение об учреждении наследственного фонда недействительным, причем создать такой фонд для обоих супругов в России пока просто нельзя. В Европе такое практикуется, но в России пережившему супругу придется провести очень много времени в судах и не факт, что из этого что-то получится, а наработанной судебной практики в настоящее время пока не сложилось.

Другая проблема заключается в том, что наследственный фонд не отвечает по долгам наследников и наоборот. Долговые



обязательства в этом случае индивидуальны и в пространстве не пересекаются, только вот сам фонд «де-юре» тоже является наследником, а значит, может отвечать по долгам. Какой механизм должен применяться при этой коллизии – пока проблемный вопрос.

Помимо этого, встает актуальный вопрос о двойном налогообложении. Имуществом управляет фонд, а значит, он получает с него дивиденды, которые потом распределяет между наследниками и при этом вторые платят подоходный налог. А если когда-то фонд передаст им имущество, то оно тоже должно будет «оплачиваться», потому как это уже не наследство.

В связи с появлением наследственных фондов в России в ближайшее время может возникнуть проблемный вопрос и с зарубежными активами, если таковые имеются. Не факт, что заграничные партнеры будут готовы делиться с какой-то российской новообразованной организацией, статус которой для них непонятен хотя бы потому, что документ об ее учреждении может не иметь силы в их стране. Это может стать существенной проблемой в правовых отношениях между данными субъектами.

Еще одна проблема заключается в том, что непонятно, что именно делать с обязательными долями, которых нельзя лишиться законным образом. Впрочем и законно ввести наследника, претендующего на обязательную долю, в число выгодоприобретателей фонда тоже пока не получится.

В настоящее время возникает также вопрос о том, будет ли вообще востребован наследственный фонд как механизм и ответ на него зависит от многих факторов, которые покажут, удобно ли будет

пользоваться наследственным фондом на практике. А пока, к сожалению, наследственный фонд не только не упрощает получение наследства, а наоборот, все ещё больше запутывает. Конечно, существенным плюсом наследственного фонда является то, что после смерти наследодателя предприятие будет продолжать работать, а соответственно приносить прибыль наследникам, сохранит рабочие места и т.д., однако сейчас многим непонятно, как после получения имущества им управлять и какие с него налоги платить. Кроме того, при наших российских реалиях, и не только законодательных, это может стать весьма небезопасной формой наследования.

Таким образом, пока не сформирована судебная практика и правовое применение закона не налажено, от этого нововведения в ближайшее время ждать стабильности пока не приходится, так как слишком много нерешенных вопросов и много различных коллизий. Конечно любое нововведение встречается социумом с опаской, но представляется, что со временем, после внесения поправок и изменений наследственный фонд вполне может стать удобной формой для наследников.

Даже при действующем регулировании у этого института есть явные привлекательные стороны, в том числе с точки зрения экономики, поэтому вполне возможно, что они перевесят отмеченные неудобства и риски. Но для того, чтобы наши граждане поняли суть и преимущества наследственного фонда должно пройти какое-то время, а пока такая форма еще не адаптирована к российской действительности. Однако, представляется, что со временем она будет видоизменяться и в будущем будет работать эффективно. ●

² Зеновина В.А. Наследственные фонды: первые вопросы о не вступивших в силу нормах ГК РФ: <https://www.garant.ru/news/1188567/> (Дата обращения: 15 апреля 2020 года).

³ Калинина М. А., Санжарова Е. Ю. Наследственные фонды в РФ: проблемы становления правового института: <https://sibac.info/journal/student/44/126402> (Дата обращения: 16 апреля 2020 года).

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ЗАЯВИТЕЛЕЙ ПРИ ОБРАЩЕНИИ В ВЕДОМСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ТЕЛЕФОННОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ РОСРЕЕСТРА

**ОТВЕЧАЕТ ЭЛЬМИРА ФОМИНА –
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА МЕТОДИЧЕСКОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ФИЛИАЛА ФГБУ
«ФКП РОСРЕЕСТРА» –ВЦТО «КАЗАНЬ»**



► Что такое дачная амнистия?

С 1 сентября 2006 года вступил в силу Федеральный закон Российской Федерации от 30 июня 2006 года № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» (далее – Закон), устанавливающий упрощенный порядок оформления в собственность земельных участков, находящихся в личном пользовании, а также домов и строений. В обществе данный Закон был назван «законом о дачной амнистии».

В настоящее время суть «дачной амнистии» заключается в легализации прав граждан на земельные участки, которые из-за отсутствия необходимых документов не прошли государственную регистрацию.

Упрощенный порядок оформления прав установлен в отношении следующих объектов недвижимого имущества:

– земельные участки, предоставленные гражданам до 29 октября 2001 года для ведения личного подсобного или дачного хозяйства, садоводства или огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, а также, если в акте, свидетельстве или другом документе, который устанавливает или удостоверяет право гражданина на данный земельный участок не указано право, на котором та-

кой земельный участок предоставлен, или вид этого права невозможно определить.

Сроки действия закона «о дачной амнистии»:

– закон бессрочен для регистрации права на земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

► Какие особенности заключения сделки с материнским капиталом?

Одним из способов распоряжения средствами материнского (семейного) капитала является их направление на улучшение жилищных условий, предусмотренных Федеральным законом от 29.12.2006 №256 «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (далее – Закон).

Основные особенности сделок по приобретению жилых помещений с использованием средств материнского (семейного) капитала (далее – МСК):

– жилое помещение, приобретенное с использованием средств (части средств) МСК, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.

Законом предусмотрено право на долю в общей долевой собственности на жилое помещение ребенка, родившегося после оформления прав на приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) МСК, при этом в соглашении об определении долей должна быть предусмотрена возможность перераспределения долей участников общей долевой собственности в сторону уменьшения;

– порядок оплаты стоимости приобретаемой квартиры или жилого дома является существенным условием договора купли-продажи. В договоре необходимо указать, какая сумма из общей стоимости квартиры будет оплачиваться за счет средств мате-

ринского капитала, а какая – за счет собственных средств;

– средства (часть средств) МСК перечисляются территориальным органом Пенсионного фонда Российской Федерации в безналичном порядке на указанный в договоре банковский счет Продавца;

– перечисление денежных средств продавцу осуществляется после государственной регистрации права собственности на жилое помещение за лицом, получившим сертификат, и (или) его супругом, осуществляющим приобретение жилого помещения с использованием средств МСК (за исключением случая, когда договором купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа – право собственности на приобретаемое жилое помещение переходит к покупателю после полной выплаты цены договора).

► В каких случаях необходимо предоставлять согласие супруга?

В соответствии с п.3 ст.35 Семейного кодекса Российской Федерации для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Продавец представляет нотариально удостоверенное согласие супруга при совокупности следующих условий:

– объект недвижимости приобретен в период брака;

– объект приобретен по возмездной сделке (т.е. не дарение, не приватизация, не наследство);

– на момент представления документов на регистрацию продавец находится в браке;

– отсутствует брачный договор, изменяющий законный режим имущества супругов.

Покупатель представляет нотариально удостоверенное согласие супруга при совокупности следующих условий:

– на момент представления документов на регистрацию покупатель находится в браке;

– отсутствует брачный договор, изменяющий законный режим имущества супругов;

– сделка подлежит государственной регистрации в установленных законом случаях и /или требует нотариального удостоверения.

Если сделка совершена в простой письменной форме после 01.03.2013, то нотариально удостоверенное согласие супруга ПОКУПАТЕЛЯ не требуется.

Если сделка нотариально удостоверена и в ней указано, что нотариально удостоверенное согласие другого супруга имеется, то это должно быть принято во внимание в качестве обстоятельства, свидетельствующего о соблюдении требований статьи 35 Семейного кодекса РФ.

► Необходимо ли предоставлять нотариально удостоверенное согласие супруга на распоряжение совместно нажитым имуществом в случае, если этот супруг выступает представителем собственника по нотариальной доверенности?

► Как известно, сделка, совершенная в нарушение Семейного Кодекса Российской Федерации (отсутствие нотариального согласия супруга на совершение сделки по распоряжению общим имуществом и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке), является оспоримой. Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе.

Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия.

Вместе с тем под согласием супруга понимается ясно выраженное волеизъявление лица на совершение определенных действий другим лицом.

В этой связи волеизъявление супруга, выступающего в качестве представителя по доверенности, выданной другим супругом, при совершении сделки, связанной с распоряжением общим имуществом, не подлежит сомнению. Поскольку, добровольно совершая указанные действия, супруг ознакомлен с условиями отчуждения, исходящими от второго супруга и закрепленными в доверенности, и согласен с ними.

Возможно ли заключение договора, предметом которого будет являться отчуждение доли от доли в праве общей долевой собственности?

► Возможно. Согласно Гражданскому кодексу РФ (далее – ГК РФ) собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно ГК РФ участник общей долевой собственности вправе распоряжаться принадлежащей ему долей в праве путем ее продажи, дарения, залога, завещания, распоряжения иным образом.

Согласно Федеральному закону от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению.

В связи с этим договор, предметом которого является отчуждение доли от доли в праве общей долевой собственности, должен быть нотариально удостоверен.

► Купля-продажа дома. Земля, на которой стоит дом, в аренде. Можно ли переоформить аренду или все же надо выкупать землю?

► В соответствии с ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости. Таким образом, при приобретении дома к покупателю перейдет и право аренды земельного участка на тех же условиях.

► Что является коммунальной квартирой?

► В законе нет четкого определения коммунального жилого помещения, коммунальной квартиры. Жилищный кодекс РФ (далее – ЖК РФ), называя виды жилых помещений, выделил наравне с жилым домом, частью жилого дома, квартирой, частью квартиры такое жилое помещение, как комната. Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Исходя из этого, можно сделать вывод о том, что коммунальная квартира представляет собой жилое помещение, состоящее из двух и более комнат, занимаемых несколькими гражданами, как по отдельным договорам найма, так и принадлежащих им на праве частной собственности.

При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены ГК РФ.

Собственник комнаты в коммунальной квартире не вправе:

– осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире;

– отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанную комнату.

Следует отличать коммунальную квартиру от квартиры, находящейся в общей долевой собственности. В отличие от последней, в «коммуналке» у каждого жильца есть право на конкретную комнату, а долевая собственность – только на места общего пользования (кухня, санузел).

Таким образом, коммунальная квартира представляет собою квартиру, характеризующуюся следующими признаками:

- в ней проживают разные семьи, которые по отдельности оплачивают коммунальные услуги (разные лицевые счета в обслуживающих организациях);

- каждому жильцу или семье принадлежит отдельная комната (на праве собственности или по договору социального найма), а места общего пользования у всех жильцов – в долевой собственности либо используются некоторыми на праве социального найма;

- каждый жилец приобрел право на комнату по отдельному, не зависящему от других жильцов правовому основанию (договору, ордеру). ●

ПРАЗДНИЧНОЕ УТРО В РОСРЕЕСТРЕ ТАТАРСТАНА



и бурю эмоций, которые испытали сотрудники в это утро. Конечно, знак внимания в праздничный день - это и знак уважения к коллегам.

В Управлении Росреестра по Республике Татарстан ежегодно по доброй традиции в канун Дня защитника Отечества женская половина коллектива встречает коллег – мужчин по-особенному. И в этом году утро 22 февраля не стало исключением. Женская половина Молодежного совета организовала для мужчин праздничную встречу в холле центрального здания Управления. Основной идеей было дать почувствовать себя коллегам настоящими звездами. Для этого девушки оформили яркую фотозону со световыми аксессуарами, добавили настроения фоновой музыкой и воздушными шарами в тему, а сами, нарядившись в праздничные платья, играли роль искренних фанатов своих кумиров. Как и полагается в лучших традициях подобных мероприятий, наши фанаты встречали кумиров бурными аплодисментами, просили сделать памятное «селфи» и дарили в честь праздника памятный подарок. Важно отметить незабываемые впечатления

МАСЛЕНИЦА 2020

Молодежные советы Управления Росреестра и Кадастровой палаты по Республике Татарстан провели праздник "Масленица"!

Во время обеденного перерыва коллективы двух ведомств организовали яркий праздник с традиционными угощениями, частушками про работу и дружным хороводом! Пели, танцевали, веселились от души! Кто-то нарядился, а кто-то угощал чаем из настоящего самовара "на дровах"! А блины.... Кажется, что их разнообразию нет предела! Ни один стол не был похож на другой. Завершился праздник дружным хороводом в честь проводов зимы и встречи весны!



В ПРЕДДВЕРИИ МЕЖДУНАРОДНОГО ЖЕНСКОГО ДНЯ

Всем известно, что в знак внимания принято дарить цветы. Так считает и мужская половина Управления Росреестра по Республике Татарстан. Профессиональные мимы вместе с мужчинами встречали прекрасную половину коллектива под красивую музыку, дарили цветы и шоколад. Галантность коллег, праздничные плакаты, приятные пожелания – все гармонично объединилось в прекрасное настроение, подаренное в честь Международного женского дня.

НИКТО НЕ ЗАБЫТ, НИЧТО НЕ ЗАБЫТО...

75 годовщина Победы в Великой Отечественной войне запомнится надолго. Но, несмотря на все изменения, Росреестр Татарстана провел ряд мероприятий, приуроченных к этой знаменательной дате. Сотрудники ведомства поздравили ветерана войны, посетив его с угощениями и поздравлениями с наступающим праздником. В мае, на протяжении всего месяца, Управление проводило акцию «Альбом Победы», в рамках которой каждый день на официальной странице ведомства в сети Инстаграм публиковались фотографии родственников сотрудников, принимавших участие в войне.

Предпраздничным утром 8 мая сотрудники Управления встречали коллег под песни о Победе и дарили георгиевские ленты в знак памяти о Великой Победе.





ЦВЕТИ, РОДНОЙ НАШ ТАТАРСТАН!



Шестой сезон, как сотрудники Росреестра Татарстана облагораживают территорию ведомства своими руками, создавая прекраснейшие цветочные клумбы. Как правило, каждый отдел выбирает для себя тематику, в которой потом выполняется вся композиция. В этом году сразу несколько ярких поводов выпало для создания впечатляющей клумбы. Так, отдел информационных технологий, технических средств и каналов связи совместно с отделом по защите государственной тайны и мобилизационной подготовки создали композицию, посвященную 100 – летию ТАССР. А отдел ведения ЕГРН и отдел повышения качества данных ЕГРН – настоящий парк Победы, приуроченный к 75 годовщине Победы в Великой Отечественной войне. Стоит отметить, что ни одна клумба, созданная руками сотрудников, не похожа на другую. Очевидно, что из года в год коллеги подходят к этому вопросу с желанием и новыми идеями, которые в итоге на протяжении всего лета радуют глаз окружающих.

ДОБРЫЕ ТРАДИЦИИ



С наступлением лета молодежные советы Управления Росреестра и Кадастровой палаты по Республике Татарстан организовали благотворительные мероприятия, приуроченные ко Дню защиты детей. Так, только в Казани были приобретены развивающие игрушки, бытовая химия, книги, раскраски для детей без статуса из 18 детской городской больницы; а детям из восьми семей, находящихся в сложной жизненной ситуации, подготовлены подарки, о которых они мечтали: это самые разные велосипеды по возрасту, игрушки, самокаты и т.д. В качестве помощи родителям, продуктовые наборы для каждой семьи. Такие посещения семей и учреждений провели и территориальные отделы ведомства по всей республике.

Сотрудниками из двух ведомств были собраны и отвезены на благотворительный склад «Хорошие руки» одежда, обувь, посуда, игрушки также в качестве помощи людям, оказавшимся в сложной жизненной ситуации.

ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ

В ЭТОТ ПРАЗДНИЧНЫЙ ДЕНЬ ОТ ВСЕЙ ДУШИ ЖЕЛАЕМ ВАМ КРЕПКОГО ЗДОРОВЬЯ, БОДРОСТИ, СЕМЕЙНОГО ТЕПЛА И УЮТА, АКТИВНОЙ ПЛОДОТВОРНОЙ РАБОТЫ, НАДЕЖНЫХ КОЛЛЕГ, ПОЛНОЦЕННОГО ОТДЫХА И ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ НАМЕЧЕННЫХ ПЛАНОВ! ПУСТЬ ВАС ОКРУЖАЮТ ДОРОГИЕ И БЛИЗКИЕ СЕРДЦУ ЛЮДИ. С ЮБИЛЕЕМ!

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Муртазину Дилю Ильдаровну
начальника финансово-экономического
отдела – главного бухгалтера



Бикчурину Ларису Александровну
главного специалиста-эксперта отдела
координации и анализа деятельности
в учетно-регистрационной сфере



Губаеву Лилию Шафигуловну
заместителя начальника
межмуниципального отдела
по Апастовскому и Кайбицкому районам



Морозова Александра Ильича
главного специалиста-эксперта отдела
эксплуатации информационных систем,
технических средств и каналов связи



Сайфуллину Луизу Файзельхатовну
главного специалиста – эксперта
межмуниципального отдела по
Алексеевскому и Чистопольскому районам



Нигмаева Фаниса Анасовича
специалиста 1 разряда Альметьевского
отдела



Юсупова Назифа Сулаймановича
специалиста 1 разряда
межмуниципального отдела
по Балтасинскому и Кукморскому районам



Яруллина Ильяса Шакировича
водителя легкового автомобиля 5 разряда
отдела материально-технического
обеспечения

КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Абдраманову Фираю Агъзамовну
заместителя начальника отдела ведения
архива



Фасхутдинову Елену Рамиловну
ведущего инженера Отдела обработки
документов и обеспечения учетных
действий №1



Галаявиеву Раилу Рифгатовну
уборщика служебных помещений отдела
материально-технического снабжения



Хисмутдинову Разию Минталиповну
уборщика служебных помещений отдела
материально-технического снабжения

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

№1 (33) июнь 2020

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР

Костин Артем Петрович – заместитель руководителя
Управления Росреестра по Республике Татарстан

Редакционный совет

Зяббаров Азат Галимзянович

Руководитель Управления Росреестра
по Республике Татарстан

Корнилова Анна Олеговна

Директор Кадастровой палаты по Республике Татарстан

РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ

Галиуллина Галина, Галлямова Яна,
Радыгина Ольга, Гимранова Лейсан

КОРРЕКТОР

Добролюбова Елена

АДРЕС РЕДАКЦИИ

г. Казань, ул. Авангардная, д.74,

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

Отпечатано в типографии «Казанская Недвижимость».

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

За содержание рекламы редакция ответственности не несет.

Любое использование материалов без разрешения

редакции запрещено. **Распространяется бесплатно**

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:

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

Телефон: (843) 255-25-80, 255-25-10

Адрес электронной почты: press@rosreestr.org

www.rosreestr.tatarstan.ru

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»

ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

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

Телефон: (843) 514-90-77

Адрес электронной почты: filiat@16.kadastr.ru

www.kadastr.tatarstan.ru



КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ОСУЩЕСТВЛЯЕТ СВОЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ БОЛЕЕ 18 ЛЕТ. НАША ГЛАВНАЯ ЗАДАЧА - ПОВЫШЕНИЕ КАЧЕСТВА ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГ И УДОБСТВА ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Наши услуги

Консультационные услуги

- оказание услуг по подготовке проектов договоров в простой письменной форме;
- оказание консультаций по составу пакета документов для составления договоров в простой письменной форме;
- оказание консультации по формулировке исковых требований в судебные органы;
- оказание консультационных услуг, связанных с оборотом объектов недвижимости, требующих предварительной проработки;
- проведение лекций и семинаров, связанных с кадастровым учетом объектов недвижимости.

Выездной прием и Курьерская доставка

- оказание услуг по выезду к заявителю с целью приема заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к ним документов, заявлений об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости;
- оказание услуг по выезду к заявителям с целью доставки запросов о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и прилагаемых к ним документов к месту оказания государственных услуг;
- оказание услуг по курьерской доставке заявителям документов.

Цифровые подписи

- получение электронной цифровой подписи в удостоверяющем центре ФГБУ «ФКП Росреестра»;

Подготовка xml-документов для внесения в ЕГРН сведений о границах территориальных зон, населенных пунктов, охранных зон

Проверка XML-документов границ охранных зон, населенных пунктов, межевых планов, технических планов на соответствие xml-схемам, пересечение и соответствие Приказам Минэкономразвития РФ

Вынос точек на местности

Все консультации оказываются в течение 1 рабочего дня.

Услуги предоставляются высококлассными специалистами, имеющими большой и уникальный опыт работы по анализу документов, необходимых для кадастрового учета. Обращение в государственное учреждение, которое осуществляет деятельность более 18 лет, дает гарантированный результат, снижая до минимума возможность отказа в кадастровом учете, и фактически ликвидирует наличие ошибок при подготовке документов.

ФИЛИАЛ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

420054, РТ, г.Казань, ул. В. Кулагина, д.1

Сайт: <http://kadastr.tatarstan.ru>

Информацию об услугах можно получить по телефону

+7 (843)514-90-77(доб. 2328) и по электронной почте kadastr-16-seminar@mail.ru

Мы в социальных сетях: ВК: vk.com/kadastr_16 / Инстаграм: [16_kadastr_16](https://www.instagram.com/16_kadastr_16)





Росреестр Татарстана: «Мы в социальных сетях!»



vk.com/rosreestr16



Росреестр
Татарстана



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

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

Наши сообщества – это множество полезной информации!

Подписывайтесь и будьте в курсе!