



# ВЕСТНИК

## НЕДВИЖИМОСТИ

№1 (37)  
2022

РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ - ПРОСТО О СЛОЖНОМ



ТЕМА НОМЕРА:

## Вы спрашивали — мы отвечаем

- Антикризисные меры в сфере недвижимости
- Материнский капитал: что нужно знать при оформлении недвижимости
- Марат Сафиуллин: «Основные аспекты при исчислении имущественных налогов физических лиц»

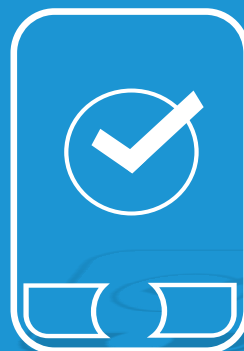


Управление Росреестра  
по Республике Татарстан

Наши сообщества - это  
множество полезной  
информации.



rosreestr.gov.ru



rosreestr.tatarstan.ru



Здесь вы всегда найдете  
актуальные ответы на вопросы  
по оформлению недвижимости,  
а также новости и разъяснения  
законодательства.

Присоединяйтесь  
к нам, просто отсканировав  
QR-код, и будьте в курсе  
актуальных новостей!



# УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ! ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ!

Представляем вашему вниманию очередной номер журнала «Вестник недвижимости».

Сердцевина этого номера – подборка самых актуальных и популярных вопросов, которые поступают от граждан и на которые отвечают эксперты не только Росреестра Татарстана и Кадастровой палаты, но и Налоговой службы, Пенсионного фонда и другие. Так, например, вы узнаете: на что обратить внимание при покупке земельного участка под строительство дома; как поставить на кадастровый учет дом или, наоборот, снять с него; в каких случаях могут реализовать имущество должника и как этого избежать и т.д.

Также в этом номере много полезной информации для тех, кто планирует с помощью маткапитала улучшить свои жилищные условия. Кроме того, на страницах нашего журнала вы узнаете, в чем особенности Закона о новой «дачной амнистии» и как в Татарстане уже реализуется «гаражная амнистия».

Надеемся, что прочтение нашего «Вестника недвижимости» будет для вас полезным и приятным.

Главный редактор Артем Костин



Электронная  
версия журнала  
и предыдущие  
номера журналов

## ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ №1 (37) ИЮНЬ 2022

Вести	4	Вы спрашивали – мы отвечаем	15
Росреестр Татарстана вместе с банками будет развивать электронную ипотеку	6	Как выгодно купить квартиру?	23
В Татарстане усилят контроль над деятельностью кадастровых инженеров	7	Росреестр для бизнеса	25
Антикризисные меры в сфере недвижимости	8	Комплексные кадастровые работы: для чего нужны, преимущества и порядок выполнения	26
«Дачная амнистия 2.0»	9	Изменения при проведении проверок по соблюдению земельного законодательства	28
Марат Сафиуллин: «Основные аспекты при исчислении имущественных налогов физических лиц»	10	Как проходит «гаражная амнистия» в регионах	30
Материнский капитал: что нужно знать при оформлении недвижимости	12	Молодежный совет	32
		Юбилеры	34

### РУСТАМ МИННИХАНОВ ВРУЧИЛ РУКОВОДИТЕЛЮ РОСРЕЕСТРА ТАТАРСТАНА АЗАТУ ЗЯББАРОВУ ОРДЕН АЛЕКСАНДРА НЕВСКОГО

Указ о награждении государственной наградой Российской Федерации за достигнутые трудовые успехи и многолетнюю добросовестную работу был подписан Президентом России Владимиром Путиным. Церемония вручения прошла в Казанском Кремле.

Среди награждаемых – авторитетные руководители предприятий и учреждений, внесшие большой вклад в процветание и конкурентоспособность нашего региона. Своим успешным трудом они обеспечивают высокие темпы социально-экономического развития республики и России в целом.

«Сегодня Татарстан – один из регионов-лидеров страны по многим социально-экономическим показателям. В республике реализуются масштабные проекты в промышленности, энергетике, жилищном и дорожном строительстве, успешно развивается агропромышленный комплекс, позитивные перемены происходят в сфере образования, культуры, молодежной и социальной политики, – сказал Рустам Минниханов, выступая перед участниками церемонии. – Поддержка федерального центра и лично Президента страны Владимира Владимировича Путина обеспечивает реализацию перспективных планов, улучшение жизни наших граждан и стабильность развития республики».

Всего государственные награды Российской Федерации и Республики Татарстан вручены 48 татарстанцам.

### В ТАТАРСТАНЕ СОКРАТИЛИСЬ СРОКИ ОФОРМЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ ДО ПЯТИ ДНЕЙ

С мая 2022 года вступили в силу поправки в законодательство, согласно которым сокращены сроки кадастрового учёта и регистрации прав отдельных объектов недвижимости.

В сокращенные сроки теперь можно оформить всю «бытовую недвижимость», а именно: индивидуальный жилой дом, садовый дом, хозяйственные постройки, гараж, а также земельные участки, на которых они расположены. Речь идет о земельных участках, которые предназначены для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства и строительства гаража.

Таким образом, в настоящее время сроки рассмотрения документов, поданных через МФЦ, сократились:

- при кадастровом учете бытовой недвижимости – с 7 рабочих дней до 5;



- при регистрации прав на объекты бытовой недвижимости – с 9 рабочих дней до 5;  
- при одновременной процедуре (поставке на кадастровый учет и регистрации прав) – с 12 рабочих дней до 5.

### В ТАТАРСТАНЕ ВЫЯВЛЕНЫ НОВЫЕ ЗЕМЛИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. БОЛЬШАЯ ЧАСТЬ ИЗ НИХ РАСПОЛОЖЕНА В ПЕСТРЕЧИНСКОМ РАЙОНЕ

С начала 2022 года в Татарстане количество земельных участков, пригодных для жилищного строительства, увеличилось с 17 до 30. Общая их площадь – более ста гектаров. Об этом сообщает Росреестр Татарстана, проанализировав эффективность использования земельных участков с целью их вовлечения в жилищное строительство.

Из 30 земельных участков 29 предназначены под индивидуальное жилищное строительство, 1 – под многоквартирный дом. Большая часть земельных участков (20) расположена в Пестречинском районе. Есть также участки в Зеленодольском, Нурлатском, Аксубаевском, Актанышском, Верхнеуслонском, Кукморском районах и в городе Нижнекамске. Информация о новых выявленных земельных участках размещена на сервисе Публичной кадастровой карты.

Как рассказал руководитель Управления Росреестра по Республике Татарстан Азат Зяббаров, ведомство совместно с органами исполнительной власти анализирует эффективность использования земельных участков, в том числе находящихся в федеральной собственности. Для этого создан Оперативный штаб, которым проведена работа по формированию перечня населенных пунктов Республики Татарстан и земельных участков, которые могут быть вовлечены в оборот для жилищного строительства.

В качестве источника информации также используется Автоматизированная ин-

формационная система «Реформа ЖКХ». Анализ проектов комплексного развития помогает выявить территории, на которых расположены объекты капитального строительства с аварийным техническим состоянием. Данные территории являются потенциальными для включения в перечень земельных участков, возможных для вовлечения в оборот в целях жилищного строительства.

Напомним, с 2020 года Росреестр активно проводит анализ эффективности использования земельных участков для определения возможности их вовлечения в жилищное строительство. Кроме того, в интересах граждан и инвесторов Росреестром разработан сервис «Земля для стройки» для отображения на Публичной кадастровой карте земельных участков, пригодных для строительства. Данный сервис создан в рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда».



### РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА ПРОВЕЛ СЕРИЮ СЕМИНАРОВ ДЛЯ 400 СОТРУДНИКОВ МФЦ

Проведение обучающих мероприятий призвано повысить качество предоставления госуслуг в учетно-регистрационной сфере и сократить сроки обработки документов, которые поступают от заявителей на государственную регистрацию прав

на недвижимое имущество и сделок с ним и кадастровый учет. Всего в семинарах приняли участие около 400 сотрудников МФЦ.

Во время их проведения основное внимание было уделено анализу недочетов при приеме документов, которые поступают от физических и юридических лиц для осуществления учетно-регистрационных действий, а также рассмотрены нововведения в федеральном законодательстве, которые также необходимо учитывать при приеме документов.

Также эксперты ведомства рассказали про проект «Стоп-бумага», направленный на минимизацию количества хранимой на бумажных носителях информации и создание цифрового архива. Проект является одной из составляющих цифровой трансформации и позволит увеличить скорость предоставления государственных услуг. В настоящее время Росреестр Татарстана совместно с Кадастровой палатой уже перевел в электронный вид порядка 80% архивных дел или 2,3 млн из 2,9 млн пакетов документов.

«От качества приема документов нередко зависят сроки их рассмотрения. Более того, из-за некачественного приема документов могут быть приостановлены учетно-регистрационные действия. К тому же меняется законодательство, меняются правила предоставления госуслуг, совершенствуется сам технологический процесс и т.д. Соответственно, знания и навыки сотрудников МФЦ требуют постоянного обновления, – комментирует заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан Лилия Бурганова. – Полагаем, что совместная плодотворная работа наших ведомств в данном направлении будет способствовать повышению качества оказания госуслуг, а полученные в ходе обучающих семинаров знания положительно скажутся на дальнейшей работе как сотрудников МФЦ, так и сотрудников Росреестра Татарстана».

### В ТАТАРСТАНЕ ПРОДОЛЖАЕТСЯ РАБОТА ПО НАПОЛНЕНИЮ ЕГРН

В настоящее время в Единый государственный реестр недвижимости внесено около ста тысяч зон с особыми условиями использования территорий, более 3 тысяч территориальных зон, 985 территорий объектов культурного наследия, 1176 границ населенных пунктов, 184 особо охраняемые природные территории, 84 береговые линии, 25 лесничеств.

Наполнение ЕГРН актуальными данными о реестре границ дает возможность получать не только открытую и достоверную информацию об объектах недвижимости, но и позволяет предотвратить земельные споры, нарушения в сфере земельных отношений, а также возникновение ошибок при предоставлении земельных участков.

### В ТАТАРСТАНЕ ПРИСТУПИЛИ К РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЙ ГОСПРОГРАММЫ «НАЦИОНАЛЬНАЯ СИСТЕМА ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ»

Об этом на заседании Общественного совета, которое прошло в Иннополисе, рассказал заместитель руководителя Росреестра Татарстана Артем Костин.

В рамках реализации госпрограммы «Национальная система пространственных данных» (НСПД) к 2030 году планируется создать единую цифровую платформу пространственных данных и единую электронную картографическую основу, которые будут включать в себя сведения об объектах недвижимости, зарегистрированных правах на недвижимое имущество и государственной кадастровой оценке.

Первым шагом на пути реализации НСПД стало проведение эксперимента по созданию Единого информационного ресурса о земле и недвижимости (ЕИР), основная цель которого – объединение разрозненных ресурсов информационной системы государственных и муниципальных органов власти. На базе ЕИР созданы удобные сервисы по предоставлению земельных участков для граждан и бизнеса. Разработан и протестирован сервис «Умный кадастр». УМКА позволит перейти от трудоемкого «ручного» процесса и подворового обхода к использованию новых технологий для вовлечения в оборот земельных участков, объектов капитального строительства и исправления ошибок в сведениях ЕГРН. Реализация программы по созданию НСПД сделает поиск информации о земле и недвижимости проще и доступнее для людей, эффективность управленческих решений повысится, а данные будут актуальными.



### РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА И КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ В ОНЛАЙН-ВСТРЕЧЕ ДЛЯ САДОВОДОВ РЕСПУБЛИКИ

Данное мероприятие состоялось в рамках Недели приемов граждан по вопросам садоводческих и огороднических

товариществ. Консультирование прошло на площадке Региональной общественной приемной партии «Единая Россия».

Во встрече с представителями садоводческих товариществ приняли участие заместитель руководителя Росреестра Татарстана Артем Костин, начальник отдела государственной регистрации недвижимости Эндже Мухаметгалиева, заместитель директора Кадастровой палаты Лейсан Рахматуллина.

Во время проведения прямой онлайн-трансляции эксперты ведомств осветили основные законодательные изменения для садоводов, вопросы оформления прав на объекты недвижимости и межевания земельных участков в садоводческих товариществах.

В своем выступлении Артем Костин отметил, что в последние годы для развития садоводства (как на федеральном, так и на региональном уровне) принимается достаточно много законов, в том числе направленных на упрощение процедуры оформления садовых участков и расположенных на них объектов недвижимости: «Уже несколько раз продлен закон о «дачной амнистии». Недавно принят закон, который очередной раз продлил ее действие – до 1 марта 2031 года. Также в настоящее время в Госдуме РФ находится на рассмотрении еще один социально-значимый закон, который продлевает срок бесплатной приватизации садовых участков до 1 марта 2031 года».

### СВЫШЕ 300 ТЫСЯЧ НЕВОСТРЕБОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ СКОПИЛОСЬ В АРХИВЕ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ

Только с начала текущего года в архив Кадастровой палаты поступило порядка 33 тысяч забытых (невостребованных) документов. И только 6 тысяч за этот период вернулись к своим владельцам. Невостребованные документы могут понадобиться, например, как подтверждающий документ, что заявитель больше не является владельцем недвижимости, следовательно, и налогоплательщиком. Как показывает статистика, чаще всего не забирают подлинники правоустанавливающих документов по итогу проведения государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав именно продавцы недвижимости.

Всю информацию по получению невостребованных документов после того, как из МФЦ (срок хранения в МФЦ составляет 45 дней) они были переданы в архив Кадастровой палаты, можно узнать, позвонив по круглосуточному номеру колл-центра Росреестра 8 (800) 100-34-34 (звонок по России бесплатный).

# РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА ВМЕСТЕ С БАНКАМИ БУДЕТ РАЗВИВАТЬ ЭЛЕКТРОННУЮ ИПОТЕКУ

В марте этого года в Росреестре Татарстана состоялась встреча с представителями кредитных организаций по вопросу развития электронной ипотеки, в том числе в рамках реализации проекта «Ипотека за 24 часа». Также во время проведения круглого стола были освещены нововведения в законодательстве в сфере регистрации недвижимости. «Как вы знаете, 2022-й год объявлен в Татарстане Годом цифровизации. Цифровая трансформация и развитие электронных услуг являются одним из приоритетных направлений и для Росреестра. Вместе с нашими партнерами – банками – мы планируем продолжить развивать электронные услуги ведомства в интересах заявителей», – открывая мероприятие, сказала заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан Лилия Бурганова.

По данным Росреестра Татарстана, количество поступающих в Росреестр Татарстана документов в электронном виде от заявителей из года в год увеличивается. Как отметила эксперт ведомства Альбина Алексеева, особенно это актуально при приобретении жилья в новостройках и с привлечением кредитных средств. Так, в 2021-м году из 15 тыс. заявлений, поданных на регистрацию договоров долевого участия, около половины из них – в электронном виде. За 2 месяца этого года поступило 3,7 тыс. заявлений, из них бесконтактное – 76% (или 2, 8 тыс.).

Также по итогам 2021 года в ведомство поступило около 60 тыс. заявлений на ипотеку, 44% из них (или 26,3 тыс.) – в электронном виде. За 2 месяца 2022 года – 14,1 тыс. заявлений, электронно – 51% (или 7,1 тыс.). При этом плановый показатель Росреестра составляет 70%.

Одним из приоритетных направлений Росреестра Татарстана является реализация федерального проекта «Электронная ипотека за 24 часа». По количеству поданных заявлений на электронную ипотеку за 24 часа Татарстан (наряду с такими регионами, как Москва и Санкт-Петербург, Московская, Ленинградская, Свердловская, Новосибирская, Тюменская области, Краснодарский край) входит в топ-10 регионов. Однако доля заявлений, по которым принимается решение о регистрации ипотеки за 1 день, составляет 60% при плановом показателе 90%.

«С сентября 2021 года – с начала внедрения данного сервиса на территории республики – его возможностями воспользовалось почти 13 тысяч татарстанцев. Увеличение количества заявлений на регистрацию ипотеки за один день свидетельствует о востребованности этой услуги на рынке недвижимости. Вместе с этим уровень цифровизации ипотеки на территории республики мог бы быть значительно выше», – комментирует эксперт Росреестра Татарстана Радик Шайхразиев.

С целью увеличения объема регистрации электронной ипотеки Росреестр разработал стандарт электронного взаимодействия ведомства с кредитными организациями, использование которого позволяет автоматизировать процессы и сократить время обмена информацией для повышения качества предоставления услуг клиентам. По словам экспертов, примерно четверть документов, подаваемых в рамках сервиса «Ипотека за 24 часа», продолжают поступать с различными ошибками, которые препятствуют регистрации ипотеки за один день.

«Минимизировав ошибки, допускаемые при направлении документов в Росреестр в электронном виде, кредитные организации получают быструю регистрацию обеспечения по обязательствам и, соответственно, снижают свои риски, а граждане в кратчайшие сроки регистрируют свою недвижимость», – высказала свое мнение эксперт Росреестра Татарстана Эльмира Хасьянова.

Понимая преимущества услуг в электронном виде, представители кредитных организаций выразили заинтересованность и готовность активно включиться в процесс их оказания. В свою очередь, как отметила Лилия Бурганова, только в тандеме с банками Росреестр Татарстана сможет обеспечить развитие и увеличение доли оказания государственных услуг в электронном виде, высокий уровень их качества и эффективности: «Все наши действия, прежде всего, предпринимаются в интересах граждан. Мы нацелены на то, чтобы придя один раз в банк, клиент смог получить услугу «под ключ». Мы готовы к открытому диалогу со всеми участниками данного процесса».

Заместитель директора Кадастровой палаты Лейсан Рахматуллина, рассказывая об услугах, оказываемых ведомством для улучшения качества электронной регистрации недвижимости, отметила: «Мы понимаем, что время – ценный ресурс, поэтому предлагаем свои услуги, которые направлены на его эффективное и рациональное использование. У клиента появляется возможность получить широкий спектр государственных услуг дистанционно, в комфортном месте. Обеспечение качества, доступности и простоты в получении государственных услуг – наша первоочередная задача!»

Представители кредитных организаций поблагодарили Росреестр Татарстана за организацию полезного для каждой стороны мероприятия. «Благодаря плотному взаимодействию с Росреестром Татарстана наше отделение является одним из лидеров в РФ по использованию электронных сервисов ведомства: порядка 90% ипотек в банке оформляется в электронном виде и регистрируется в кратчайшие сроки. Мы намерены развивать подобные сервисы и в дальнейшем», – сказала Гузель Мосеева – управляющий директор по ипотеке Банка ВТБ в Татарстане. ●



# В ТАТАРСТАНЕ УСИЛЯТ КОНТРОЛЬ НАД ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ

Также Росреестр намерен обновить рейтинг эффективности и результативности деятельности кадастровых инженеров: попадание в «красную зону» теперь не обойдется без последствий.

Об этом сообщил заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан Артем Костин во время состоявшегося семинара для кадастровых инженеров, в котором приняло участие более ста специалистов. Обучающее для них мероприятие провели эксперты Росреестра Татарстана и Кадастровой палаты, а также представители СРО АКИ «Поволжье».

Как стало известно, в настоящее время одной из стратегий Росреестра является значительное сокращение сроков постановки недвижимости на кадастровый учет и регистрации прав, при этом решения о приостановлении учетно-регистрационных действий должны быть единичны (кадастровый учет – в течение 1-5 рабочих дней, доля приостановок – не более 0,1%).

По словам экспертов Росреестра Татарстана, во многом на сроки оформления недвижимости влияет качество подготовки кадастровыми инженерами документов, между тем в настоящее время оно оставляет желать лучшего. Так, только в марте в связи с имеющимися недостатками в документах Росреестр Татарстана был вынужден приостановить кадастровый учет в 276 случаях.

«Кадастровый инженер является посредником между заявителем и Росреестром. Обращаясь к нему при оформлении недвижимости, гражданин надеется получить положительный результат. Если же результат противоположный – от Росреестра получено решение о приостановлении или даже отказ – нетрудно догадаться о чувствах, которые этот гражданин может испытывать: время и деньги потрачены, а итога – нет! Чтобы свести к минимуму возникновение подобных ситуаций, совместно с СРО АКИ «Поволжье» мы планируем продолжить проводить обучающие семинары для кадастровых инженеров на регулярной основе, вместе разбирать ошибки и нововведения в законодательстве», – комментирует Артем Костин.

С целью повышения качества подготовляемых документов Росреестром также разработан специальный алгоритм дей-



ствий при выявлении нарушений, допущенных кадастровыми инженерами. Так, при обнаружении любой ошибки, которая привела к приостановлению кадастрового учета, Росреестр Татарстана будет информировать саморегулируемую организацию (СРО), членом которой является специалист, ее допустивший. При этом допущена ли ошибка – техническая или более серьезная – не принципиально. В свою очередь, СРО, получив информацию, должна провести проверку и вынести соответствующее решение о дисциплинарной ответственности. (Грубые нарушения по-прежнему могут являться основаниями для проведения проверок, в том числе и прокурорских).

Также в ближайшее время планируется обновить рейтинг кадастровых инженеров, который теперь будет вестись в автоматическом режиме. При этом будет установлена административная ответственность и для кадастрового инженера, и для СРО, в которой он состоит.

Кроме того, для оперативной связи с кадастровыми инженерами и предоставления четких конкретных ответов Росреестром Татарстана будет внедрен чат-бот в мессенджере Telegram.

«Росреестр Татарстана уделяет особое внимание взаимодействию с кадастровыми инженерами. Это помогает выработать единый подход при решении возникающих вопросов, повысить качество кадастровых работ и уменьшить количество приостановлений и отказов в кадастровом учете. В этом главная цель и сегодняшнего мероприятия, и дальнейшей работы в целом. Мы стремимся к тому, чтобы граждане, обратившись за услугами Росреестра, смогли их получить вовремя и надлежащего

качества. Полагаем, что в тандеме с саморегулируемой организацией кадастровых инженеров нам удастся добиться поставленной цели», – отметил Артем Костин, подводя итоги рабочей встречи. Также на важности сотрудничества и взаимодействия акцентировал внимание исполнительный директор СРО АКИ «Поволжье» Вадим Савельев:

«Здесь, в Татарстане, мы все находимся в одной лодке. У Росреестра и кадастровых инженеров одна общая задача – свести к минимуму ошибки в документах, которые приводят к отрицательному для заказчика кадастровых работ решению. Выражаю благодарность Управлению Росреестра по Республике Татарстан за инициативу и помощь в организации данного мероприятия, а также за самое активное участие в нем».

Завершился семинар «круглым столом», во время проведения которого каждый кадастровый инженер имел возможность задать экспертам конкретный вопрос по своей деятельности. ●

*В настоящее время на территории республики в сфере кадастровой деятельности занято порядка 600 специалистов. Чтобы татарстанцам было легче определиться с выбором специалиста, Росреестр Татарстана продолжает ежемесячно составлять рейтинг кадастровых инженеров. Рекомендуем перед заключением договора подряда на выполнение кадастровых работ внимательно с ним ознакомиться на [rosreestr.tatarstan.ru](http://rosreestr.tatarstan.ru), официальном сайте Росреестра Татарстана во вкладке «Деятельность – Выбери кадастрового инженера».*

# АНТИКРИЗИСНЫЕ МЕРЫ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ



**АЗАТ ЗЯББАРОВ**  
РУКОВОДИТЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ  
РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ  
ТАТАРСТАН

В это непростое время Правительством Российской Федерации принимается целый ряд мер поддержки отечественного бизнеса и простых граждан. Наша главная задача на сегодня как государственного органа – обеспечить в регионе бесперебойное функционирование рынка недвижимости. Разработанный с этой целью при участии Росреестра и Минстроя России пакет антикризисных мер, направленных на поддержку строительной отрасли, позволит значительно упростить и сократить процедуру постановки на кадастровый учет и регистрацию объектов недвижимости.

Так, с мая 2022 года сократился срок кадастрового учета и регистрации прав в отношении земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, которые используются гражданами для личных нужд. Теперь права на садовые, огородные, приусадебные участки, а также земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, оформляются в течение 3-5 рабочих дней. Эти же сроки распространяются на садовые и индивидуальные жилые дома, хозяйственные постройки. Хочу отметить, что в Татарстане мы и раньше сокращали сроки оформления недвижимости, не дожидаясь изменения в законе. Например, при обращении в электронном виде срок кадастрового учета и регистрации прав составляет всего один-три рабочих дня. Также нами установлены сокращенные сроки для представителей малого и среднего биз-

В настоящее время уже существенно упрощена процедура постановки на кадастровый учет и регистрации прав на вновь построенные и реконструированные объекты капитального строительства. Также определены льготы при заключении договоров аренды.

Кроме того, начал действовать Закон, который исключает двойную проверку наличия правоустанавливающих документов на землю при вводе объекта в эксплуатацию. Ранее такая проверка по одному и тому же предмету должна была проводиться как со стороны уполномоченного органа, который принимает решение о вводе объекта в эксплуатацию, так и в рамках правовой экспертизы Росреестра.

В целях повышения прозрачности процедуры государственного кадастрового учета и регистрации прав уточнены законодательные положения применительно к объектам в водоохранных зонах и в зонах затопления и подтопления, занимающих значительные по площади территории страны. Согласно новому закону требования о наличии инженерной защиты таких объектов и сооружений, обеспечивающих охрану водных объектов, должны проверяться на стадии строительства и при вводе объектов в эксплуатацию, а не на стадии государственного кадастрового учета и регистрации прав.

Законом также предусмотрен упрощенный порядок оформления прав на объекты государственной и муниципальной собственности, права на которые возникли при разграничении госсобственности в 1991 году. Для государственного кадастрового учета и регистрации прав на данные объекты может быть использована выписка из соответствующего реестра государственной или муниципальной собственности. Такая мера поможет эффективнее вовлекать в гражданский оборот государственное или муниципальное имущество, в том числе с целью его предоставления субъектам малого и среднего предпринимательства, увеличения залоговой базы.

Пакетом антикризисных мер предусмотрено и максимальное упрощение взаимодействия между государством и инвесторами в сфере строительства: уточнено понятие исчерпывающего перечня документов, необходимых для строительства. Органы власти не смогут требовать от заявителя документы, находящиеся у них в распоряжении. А перечень документов, которые должен предоставить застройщик, сокращен примерно на сто наименований.

Все эти и другие принимаемые меры в текущих экономических условиях особенно актуальны как для представителей строительной отрасли, так и обычных граждан. ●





# «ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ 2.0»



**ЛИЛИЯ БУРГАНОВА**  
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ  
УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА  
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

С 1 июля 2022 года планируется вступление в силу Федерального закона, который предусматривает новые возможности в части оформления прав на земельные участки и объекты бытовой недвижимости, а также продление срока «дачной амнистии» еще на пять лет.

Закон разработан при участии Росреестра и направлен на дальнейшее создание для граждан комфортных условий для регистрации прав на свою недвижимость. Он позволит легализовать построенные жилые дома на землях, в отношении которых отсутствуют правоустанавливающие документы, а также бесплатно приобрести в собственность сами участки, на которых расположены такие дома.

## ГРАЖДАНЕ СМОГУТ ОФОРМИТЬ ДОМА, ПОСТРОЕННЫЕ ХОЗЯЙСТВЕННЫМ СПОСОБОМ

Закон позволит решить многолетнюю проблему, когда граждане без суда не могут легализовать и оформить свое жилье, построенное ещё в советский период. Подтвердить право собственности гражданин сможет даже при отсутствии на руках правоустанавливающих документов. Такие жилые дома могут числиться учтенными в старых документах совхозного (колхозного) учета, похозяйственного учета бывших поселковых советов, в учетных документах БТИ. Однако сегодня этого недостаточно для внесудебного и простого оформления прав.

Закон предлагает комплексное решение: в упрощенном порядке получить в собственность бесплатно земельные участки, на которых расположены жилые дома, и одновременно оформить право на такие дома. Положения данного закона применимы в случаях, когда жилые дома были построены до 14 мая 1998 года и располагаются в границах населенного

пункта на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности. При этом такие дома не должны быть признаны самовольной постройкой, а также не должны относиться к домам блокированной застройки (дом на две или более семьи) или к многоквартирным домам (дом, в составе которого две и более квартиры).

**Важно!** Граждане должны будут обратиться в орган местного самоуправления и подать заявление о предоставлении участка под существующим жилым домом, приложив любой предусмотренный законом документ, подтверждающий факт владения домом (выписку из похозяйственной книги, документ об уплате коммунальных услуг, документ о проведении государственного технического учета и (или) технической инвентаризации, документ, подтверждающий регистрацию заявителя по месту жительства в доме до 14.05.1998г.). Возможно представление и других документов, перечень которых вправе дополнительно определить региональные власти.

## ПРАВА НАСЛЕДНИКОВ БУДУТ ЗАЩИЩЕНЫ

В настоящее время сохраняются препятствия в оформлении прав наследников на земельные участки, предоставленные предыдущим владельцам на праве постоянного (бессрочного) пользования. К примеру, если гражданину был предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование садовый земельный участок, то, несмотря на использование земельного участка на протяжении десятков лет, он не переходит по наследству ни его детям, ни внукам. Этот участок можно приобретать на общих основаниях у органов публичной власти.

Новый закон устанавливает положение, согласно которому если земельный участок был предоставлен гражданину до 30 октября 2001 года на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, то такой участок считается предоставленным гражданину на праве собственности. Такая норма закона позволит наследникам приобрести право собствен-

ности на земельные участки в порядке наследования. Кроме того, владельцу такого участка не нужно будет обращаться в Росреестр, чтобы переоформить право собственности. При наличии документов старого образца о праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования (например, свидетельства о праве на землю) он сможет распоряжаться своим земельным участком – продать его, сдать в аренду и т.д.

## «ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ» ПРОДЛЕВАЕТСЯ

Чтобы создать более комфортные условия для оформления прав граждан на садовые и жилые дома, закон продлевает еще на пять лет действующий до 1 марта 2026 года упрощенный порядок регистрации прав на указанные объекты недвижимости («дачная амнистия»). Таким образом, он будет действовать до 1 марта 2031 года.

Напомним, в декабре 2020 года вступил в силу разработанный при участии Росреестра Федеральный закон № 404-ФЗ, согласно которому «дачная амнистия» была продлена до 2026 года с расширением ее возможностей для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). На сегодняшний день этим механизмом воспользовались около 14 млн человек.

К слову, так называемый «уведомительный порядок» оформления прав на объекты ИЖС и садовые дома (путем направления уведомлений о планируемом строительстве и о завершении строительства объекта недвижимости в орган местного самоуправления) также продлен до 1 марта 2031 года.

## ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Закон разрешил образование земельных участков под многоквартирными домами (МКД) не по дорогостоящему проекту межевания, а на основании схемы расположения участка.

Это позволит ускорить процесс оформления земли под МКД, в первую очередь, для целей защиты жилищных прав граждан на придомовые территории. ●

**ЗАКОН ПОЗВОЛИТ РЕШИТЬ МНОГОЛЕТНЮЮ ПРОБЛЕМУ, КОГДА ГРАЖДАНЕ БЕЗ СУДА НЕ МОГУТ ЛЕГАЛИЗОВАТЬ И ОФОРМИТЬ СВОЕ ЖИЛЬЕ, ПОСТРОЕННОЕ ЕЩЁ В СОВЕТСКИЙ ПЕРИОД.**

# МАРАТ САФИУЛЛИН: «ОСНОВНЫЕ АСПЕКТЫ ПРИ ИСЧИСЛЕНИИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ НАЛОГОВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ»

Редакция журнала «Вестник недвижимости» обратилась к руководителю УФНС России по Республике Татарстан, государственному советнику Российской Федерации 2 класса, доктору экономических наук **Марату Адиповичу Сафиуллину** с просьбой ответить на наиболее часто задаваемые вопросы граждан, касающиеся получения налоговых льгот по имущественным налогам физических лиц.

► **Марат Адипович, какие категории граждан могут претендовать на налоговые льготы при исчислении имущественных налогов?**

► В качестве дополнительных мер социальной поддержки для некоторых категорий граждан предусмотрены налоговые льготы при исчислении имущественных налогов.

Так, в Налоговом кодексе Российской Федерации определены категории граждан, которые имеют право на налоговую льготу по налогу на имущество физических лиц, к которым в том числе относятся пенсионеры, инвалиды 1 и 2 групп, инвалиды с детства, чернобыльцы, граждане, перенесшие лучевую болезнь, Герои Советского союза, Герои Российской Федерации и другие граждане.

При расчете земельного налога указанные налогоплательщики и еще ряд категорий плательщиков в проактивном порядке пользуются льготой в виде вычета кадастровой стоимости шести соток на один земельный участок.

Помимо этого полное освобождение от уплаты земельного налога может быть принято органами местного самоуправления. Так, в Казани и в Набережных Челнах освобождены от уплаты земельного налога ветераны, участники и инвалиды Великой Отечественной войны, ветераны и инвалидов боевых действий, инвалиды I и II группы инвалидности, чернобыльцы и другие категории налогоплательщиков.

На сегодняшний день льготы по земельному налогу и налогу на имущество предоставляются в беззаявительном по-



рядке на основании информации Пенсионного фонда.

► **Расскажите о налоговых вычетах: на что можно рассчитывать гражданам, имеющим в собственности квартиру или дом?**

► Налоговым кодексом Российской Федерации предусмотрены налоговые вычеты при определении налоговой базы объекта недвижимости, служащей основанием для исчисления суммы налога на имущество физических лиц.

Так, для квартиры и части жилого дома налоговая база определяется как ее кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 20 квадратных метров общей площади, для комнаты и части квартиры – 10 квадратных метров площади этой комнаты, для жилого дома – 50 квадратных метров общей площади этого жилого дома.

Вне зависимости от количества собственников вычет в указанном объеме предоставляется на объект недвижимо-

сти, а налог уплачивается собственниками соразмерно долям в праве.

Кроме того, при расчете налога на имущество физических лиц налогоплательщикам, имеющим трех и более несовершеннолетних детей, предоставляется дополнительный налоговый вычет в расчете на каждого ребенка в размере пяти квадратных метров площади квартиры или комнаты и семи квадратных метров жилого дома. По земельному налогу вычет для многодетных родителей уменьшает налоговую базу на 600 квадратных метров с участка. Всего около 50 тысяч граждан, относящихся к данной категории налогоплательщиков, пользуются льготами на общую сумму свыше 33 млн руб.

Предоставление налоговым органом налоговых вычетов осуществляется без представления заявления налогоплательщика, на основании сведений органов соцзащиты населения.

► **Сколько татарстанцев могут рассчитывать на налоговые льготы?**

► Налоговые органы администрируют в республике имущественные налоги двух миллионов двухсот тысяч граждан. Число граждан, пользующихся льготой по имущественным налогам, ежегодно растет.

Так, в 2021 году налоговыми вычетами и льготами по имущественным налогам воспользовались 800 тысяч пенсионеров и людей «предпенсионного» возраста. Общая сумма налоговых льгот для данной льготной категории налогоплательщиков составила порядка одного миллиарда рублей.

Около 44 тысяч граждан, имеющих инвалидность, воспользовались льготами на общую сумму свыше 55 млн рублей.

Отмечу, что помимо социальной направленности льгот по имущественным налогам для физических лиц, законодательством предусмотрена и экономическая поддержка малого предпринимательства.

Так, например, ежегодно 1,8 тысяч индивидуальных предпринимателей пользуются льготами на общую сумму 90 млн рублей в отношении имущества, используемого в предпринимательской деятельности.

В целом, у нас налоговыми льготами пользуются около миллиона человек. Сумма налоговых льгот по ним составляет порядка 1,3 млрд рублей.

**► Что нужно, чтобы получить льготу?**

► В части налоговых льгот, как и в прошлом году, в этом году будет применен так называемый беззаявительный или «проактивный» порядок предоставления налоговых льгот и вычетов на ос-

новании данных от Пенсионного фонда о лицах, имеющих право на получение пенсии по старости, инвалидности, о гражданах предпенсионного возраста, а также о ветеранах боевых действий и на основании сведений от региональных органов соцзащиты о многодетных гражданах. Всем вышеперечисленным категориям налогоплательщиков льгота будет предоставлена автоматически. Таким гражданам подавать заявление на льготу не нужно.

Что касается других льготных категорий налогоплательщиков, предусмотренных налоговым законодательством, то в этих случаях налогоплательщик должен обратиться с соответствующим заявлением в налоговую инспекцию. Самым удобным способом, на мой взгляд, является направление заявления через «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц».

Проверить наличие или отсутствие льготы владелица имущества может, используя сервис налоговой службы «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам», доступный на сайте ФНС России. Сервис содержит подробную и актуальную информацию о ставках имущественных налогов и налоговых льготах, об основаниях для уменьшения налоговой базы за периоды 2009-2021 годов.

**► Когда ждать налоговых уведомлений от налоговых органов?**

► В мае текущего года налоговые органы Республики Татарстан приступили

к исчислению имущественных налогов физическим лицам. После этого, во втором полугодии, начнется массовая рассылка уведомлений физическим лицам, но не позднее 30 дней до наступления срока уплаты имущественных налогов.

Направление налоговых уведомлений будет проходить поэтапно и будет осуществляться по октябрь текущего года.

**► Как можно оплатить налоги?**

► Можно не дожидаться налогового уведомления, а перечислять налоги авансом с помощью единого налогового платежа. Это аналог электронного кошелька, который позволяет уплатить налоги в режиме онлайн, можно внести любые суммы в течение года, не переживая в дальнейшем об исполнении своих налоговых обязательств.

Для проведения оплаты через единый налоговый платеж нужно в Личном кабинете кликнуть значок «Пополнить авансовый кошелек».

**► Чем удобен такой сервис?**

► Тем, что если у налогоплательщика много объектов налогообложения в разных регионах, то использование данного сервиса избавит от лишних квитанций.

Уплатить начисленные налоги можно любым удобным способом. Например, через «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц» или через сервис «Уплата налогов и пошлин физических лиц» на сайте ФНС России.

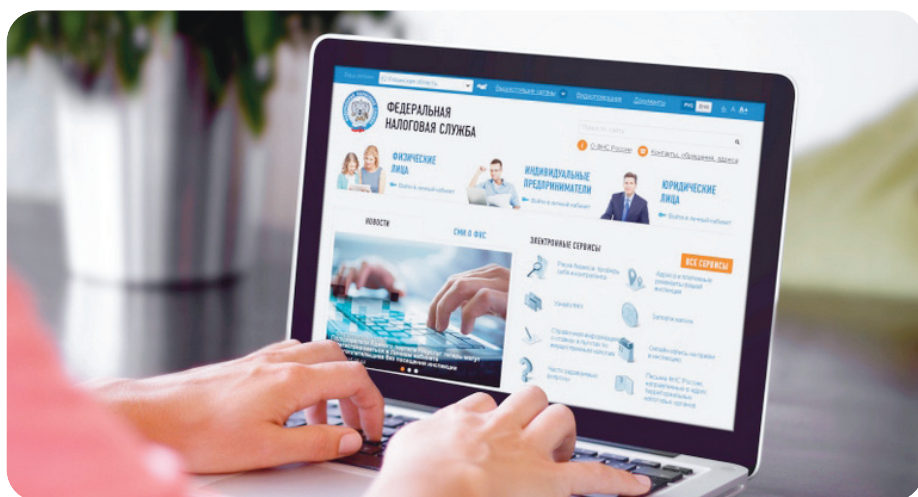
Сервис подходит тем, у кого нет личного кабинета, и позволяет оплачивать налоги и за третьих лиц, например, за родителей.

**► Что бы вы пожелали нашим читателям в завершении беседы?**

► В Татарстане дисциплинированные налогоплательщики, которые своевременно платят налоги, в связи с чем ежегодно наша республика занимает лидирующие позиции по собираемости налогов среди других регионов России.

Я бы хотел напомнить, что налог на имущество и земельный налог, которые платят граждане, зачисляется в местный бюджет по месту нахождения объекта налогообложения и расходуется на решение вопросов местного значения, многие из которых являются социально значимыми. Полнота и своевременность уплаты налогов в конечном итоге отражается на качестве нашей жизни.

► Марат Адипович, благодарим Вас за разъяснения. ●



**ПРИ РАСЧЕТЕ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА УКАЗАННЫЕ НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКИ И ЕЩЕ РЯД КАТЕГОРИЙ ПЛАТЕЛЬЩИКОВ В ПРОАКТИВНОМ ПОРЯДКЕ ПОЛЬЗУЮТСЯ ЛЬГОТОЙ В ВИДЕ ВЫЧЕТА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ШЕСТИ СОТОК НА ОДИН ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.**

# МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ: ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ ПРИ ОФОРМЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТИ

Улучшение жилищных условий – самое популярное направление расходования средств материнского (семейного) капитала и одновременно вызывающее наибольшее количество различных вопросов. Можно ли приобрести долю в квартире, направить средства на реконструкцию или ремонт жилого помещения и стоит ли опасаться, что средства маткапитала не поступят на оплату совершенной сделки. Об этом рассказал в интервью Управляющий Отделением Пенсионного фонда России по Республике Татарстан **ЭДУАРД ВАФИН**.



► **Как часто татарстанские семьи направляют средства маткапитала на улучшение жилищных условий?**

В Татарстане более 80% семей направляли средства материнского капитала на улучшение жилищных условий. Это самое популярное направление средств материнского капитала из пяти, предусмотренных законодательством. Сюда входят и покупка жилья, в том числе с привлечением кредитных средств, и строительство, и реконструкция дома, и приобретение доли в квартире.

Конечно, покупка дома или квартиры за счет средств материнского капитала – процесс несколько более длительный по срокам, чем за собственные наличные средства. Ведь воспользоваться им на улучшение жилищных условий можно, когда ребенку, в связи с рождением (усыновлением) которого возникло право на дополнительные меры государственной поддержки, исполнится 3 года.

Однако если покупка происходит за счет кредитных средств, то направить их на покупку или строительство жилья можно и сразу после рождения (усыновления) ребенка. С апреля 2020 года эта процедура также упрощена – подать заявление можно непосредственно в банке, в котором открывается кредит. Таким образом, вместо

двух обращений – в банк и Пенсионный фонд – семье достаточно обратиться только в банк, где одновременно оформляется кредит и подается заявление на погашение кредита или уплату первого взноса.

Заявления и необходимые сведения из документов банки передают территориальным органам ПФР по электронным каналам. Для этого отделениями Пенсионного фонда России по всей стране были заключены соглашения об информационном обмене с банками, которые обладают разветвленной сетью отделений и предоставляют семьям кредиты с государственной поддержкой. С перечнем кредитных организаций, с которыми ПФР осуществляет это информационное взаимодействие в рамках МСК, можно ознакомиться на официальном сайте ПФР.

► **Что Вы можете сказать о самом понятии «улучшение жилищных условий». Может быть, есть какие-то нюансы?**

Никаких нюансов нет... нужно ссылаться на нормы закона буквально. Средства можно направить на приобретение жилого помещения, строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства, компенсацию затрат за построенный или реконструированный объект индивидуального жилищного строительства, уплату первоначального взноса при получении кредита или займа, в том числе ипотечного, на приобретение или строительство жилья. При помощи средств маткапитала можно погасить основную долг и уплатить проценты по кредитам или займам на приобретение или строительство жилья.

Рассмотрим такую норму, как реконструкция объекта жилья с помощью средств маткапитала. В соответствии со ст.10 Закона о материнском капитале от 29.12.2006 № 256-ФЗ реконструкцию можно определить как работы по увеличению общей площади индивидуального жилого дома. Главное условие – площадь в результате проведения этих работ должна увеличиться как минимум на одну учетную норму. В зависимости от населенного пункта учетная норма помещения составляет от 10 до 18 кв. метров.

Под определение «реконструкция» объекта жилья подпадают:

- жилая пристройка к дому;
- надстройка дополнительного этажа;
- переделка чердака под мансарду.

Необходимо учитывать, что на проведение реконструкции своими силами по общему правилу сначала выдается не более 50 процентов от суммы сертификата, воспользоваться остальной частью можно через 6 месяцев при условии, что получен акт освидетельствования о выполнении основных работ.

► **А если средства маткапитала предполагается направить на приобретение доли в общей собственности на жилое помещение?**

Если средства маткапитала планируется направить на приобретение доли в общей собственности на жилое помещение, то внимание обращается на размер этой доли.

Такой пример. Владелица сертификата зарегистрирована и проживает со своими двумя детьми в квартире, принадлежащей отцу. В 2019 году она выкупила 219/389 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, и согласно условиям договора купли-продажи получила право пользоваться двумя комнатами площадью 10,3 кв. м и 11,4 кв. м.

Мама обратилась в Пенсионный фонд с заявлением о распоряжении средствами материнского капитала и направлении его на оплату указанной доли.

Будет ли отказано в удовлетворении этого требования, ведь, казалось бы, в данном случае не происходит улучшения жилищных условий семьи, и мама, и дети до оформления договора купли-продажи проживали в той же самой квартире, и площадь, приходящаяся на каждого члена семьи истца, не увеличилась?

Поскольку именно с момента приобретения доли в праве общей собственности на квартиру и мама, и её несовершеннолетние дети становятся обладателями правомочий собственника жилого помещения в полном объеме, то общий размер доли, принадлежащей владелице и ее детям, является значительным и позволяет выделить в пользование изолированные жилые помещения.

Таким образом, условия договора купли-продажи жилого помещения соответствуют заявленной цели направления средств материнского капитала – улучшению жилищных условий. Отказа не будет.

► **Когда Пенсионный фонд может вынести отказ в перечислении средств МСК**

**на улучшение жилищных условий. Мне даже кажется, что уже при совершении сделки возникает вопрос: вдруг материнский капитал не перечислят?**

Чтобы «вдруг не перечислят» не случилось, нужно соблюдать Правила использования материнского капитала. Основные ошибки допускаются заявителями уже в ходе оформления документов. Например, владелец сертификата неверно указал банковские реквизиты, подал неполный комплект документов в ПФР, не представил его совсем или представил с опозданием, в результате чего нарушен срок оплаты, установленный в договоре купли-продажи.

Однако проблемы с оплатой средствами материнского капитала могут возникнуть и при полном комплекте необходимых документов, и при отсутствии претензий со стороны ПФР по их заполнению.

Это в том случае, если покупаемые дом или квартира не пригодны для проживания. Покупка жилья, которому требуется капитальный ремонт, где нет удобств или дом признан аварийным, не может быть признана улучшением жилищных условий семьи, и Пенсионный фонд однозначно вынесет отказное Решение в направлении средств МСК.

Так, если покупается квартира, то наши специалисты проверяют данные на сайте «Реформа ЖКХ» [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru), запрашивая выписку из реестра аварийных домов. Если покупается жилой дом, то мы направляем запрос в Исполнительный комитет муниципального района и органы местного самоуправления.

Отмечу ещё, что попытки фиктивного приобретения и строительства жилья, непригодного для проживания детей, становятся предметом рассмотрения межведомственных комиссий и причиной обращений в правоохранительные органы.

Так что гражданам, пытающимся обойти закон, следует помнить, что при установлении нецелевого использования материнского капитала деньги подлежат возврату, а действия, направленные на незаконное обналичивание средств материнского капитала, входят в число уголовно наказуемых деяний.

#### ► **Каковы сроки рассмотрения заявления и перечисления средств?**

При заключении договоров о купле-продаже жилья обязательно нужно учитывать сроки рассмотрения заявлений, чтобы у обеих сторон сделки не возникало вопросов по перечислению средств МСК.

Срок рассмотрения заявления с пакетом документов – 10 рабочих дней. В некоторых случаях он может быть продлен на срок не более 20 рабочих дней. Этот срок является максимальным, после которого

выносится либо Решение об удовлетворении заявления о распоряжении средствами МСК на улучшение жилищных условий, либо Решение об отказе.

Срок перечисления средств после вынесения положительного Решения составляет 5 рабочих дней.

#### ► **В каких случаях органы Пенсионного фонда делают запросы по имуществу, в том числе недвижимости граждан, помимо указанных?**

В случаях, когда Пенсионный фонд осуществляет комплексную оценку нуждаемости. Она подразумевает не только оценку доходов с применением правил нулевого дохода, но и имущества семьи, в том числе, владение недвижимостью. Это необходимо при назначении выплаты пособий беременным женщинам, вставшим на учет в ранние сроки, а также пособий одиноким родителям, воспитывающим детей в возрасте от 8 до 16 лет включительно с низкими доходами.

Для того чтобы произвести оценку имущества (в т.ч. недвижимости), Пенсион-

[pfr.gov.ru](http://pfr.gov.ru) в разделе «Ежемесячное пособие родителям/Как оценивается имущество семьи».

#### ► **Каков размер маткапитала в 2022 году?**

В 2022 году индексация как самого материнского капитала, так и остатка его средств для семей, которые пока не полностью израсходовали материнский капитал, проведена на 8,4%. Впервые эта индексация МСК прошла не с 1 января, а на месяц позже, с 1 февраля исходя из фактической инфляции за предыдущий год.

Таким образом, с 2022 года размер материнского (семейного) капитала составляет:

- 524 527 рублей 90 копеек – для семей, у которых право на маткапитал возникло до 1 января 2021 года и для семей, у которых начиная с 1 января 2021 года родился (был усыновлен) первый ребенок;
- 693 144 рубля 10 копеек – для семей, в которых в 2021 году родился (был усыновлен) второй ребенок и для семей, в которых начиная с 1 января 2021 года



### В ТАТАРСТАНЕ БОЛЕЕ 80% СЕМЕЙ НАПРАВЛЯЮТ СРЕДСТВА МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА НА УЛУЧШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ

ный фонд формирует запрос в рамках межведомственного взаимодействия. Этот запрос система обработки данных формирует автоматически, сразу после получения заявления от клиента. Далее запрос направляется в Росреестр, а после получения необходимых сведений специалист производит их оценку – полагается выплата или нет. За редким исключением у семьи могут быть истребованы уточняющие документы, которые необходимо представить в Клиентскую службу ПФР лично.

Перечень имущества семьи обновлен Постановлением Правительства РФ № 68 от 28.01.2022г. С подробным перечнем можно ознакомиться на сайте ПФР [www.pfr.gov.ru](http://www.pfr.gov.ru)

родился (был усыновлен) второй ребенок или последующие дети и право на дополнительные меры государственной поддержки до 1 января 2020 года не возникло.

Хочу особо подчеркнуть, что дополнительная государственная поддержка семьи в виде материнского (семейного) капитала предоставляется только один раз, поэтому к решению вопроса о том, куда направить средства, следует относиться с максимальной ответственностью, конечно же, избегая использования незаконных схем.

Программа маткапитала продлена до 2026 года, но сам сертификат на маткапитал не имеет срока годности. Материнский капитал освобождается от налога на дохо-



ды физических лиц. Если вы получили на него право, то можете использовать его в любое удобное время.

**ОБ ОСОБЕННОСТЯХ ВЫДЕЛЕНИЯ ДОЛЕЙ В ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРЕДСТВ МАТКАПИТАЛА РАССКАЗЫВАЕТ** начальник отдела государственной регистрации недвижимости Управления Росреестра по Республике Татарстан **ЭНДЖЕ МУХАМЕТГАЛИЕВА**.



При использовании средств материнского капитала право на недвижимость регистрируется на всех членов семьи. Однако законодательно предусмотрена возможность оформления права сначала на родителя, получившего сертификат, с последующей регистрацией в общую долевую собственность всех членов семьи (родителей и всех детей – первого, второго и последующего).

Сделать это необходимо в течение шести месяцев после перечисления Пенсионным фондом денежных средств продавцу, для чего необходимо заключить соответствующее соглашение. В случае приобретения жилья в ипотеку обязательство по выделению долей нужно исполнить в течение шести месяцев после полной выплаты кредита и после погашения регистрацион-

ной записи об ипотеке в ЕГРН, при долевом участии в строительстве – опять же в течение полугода с момента подписания акта приема-передачи квартиры, при выплате паевого взноса членом жилищного кооператива – в тот же срок после внесения последнего платежа.

Кроме того, перед тем, как подать документы на госрегистрацию, необходимо определить доли в праве собственности на жилое помещение. Поскольку улучшает свои жилищные условия вся семья, законодатель логично предусмотрел, что доля в праве собственности на жилье должна быть оформлена не только у родителей, но и у детей. Это необходимо, в том числе для того, чтобы не были ущемлены жилищные права несовершеннолетних лиц. Наверное, я не открою ни для кого секрет, если скажу, что факты обналичивания средств материнского капитала, к сожалению, имеют место быть.

Хотела бы обратить внимание на то, что согласно положениям Семейного кодекса Российской Федерации имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению, которое по закону должно быть нотариально удостоверено. При этом Семейным кодексом предусмотрено, что денежные выплаты, имеющие специальное целевое назначение, к которым относятся и средства материнского капитала, не являются совместно нажитым имуществом супругов.

Исходя из этого, при определении долей в праве собственности на квартиру, приобретенную супругами (супругом) в период брака не только за счет средств материнского капитала, но и за счет иных, в том числе собственных средств, заключаемое

в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» №256-ФЗ соглашение об определении долей будет содержать элементы соглашения о разделе общего имущества супругов (смешанный договор).

Согласно нормам Гражданского кодекса Российской Федерации смешанный договор подлежит нотариальному удостоверению, если хотя бы для одного из входящих в него элементов была установлена нотариальная форма.

Таким образом, в случае если квартира была приобретена в период брака только частично за счет средств материнского капитала, оформлена на одного из супругов, для определения долей супругов и детей необходимо обратиться к любому нотариусу того региона, на территории которого находится указанное недвижимое имущество, для составления вышеуказанного соглашения.

В случае если соглашением будет предусмотрено, что доля в праве (с указанием её размера) на жилое помещение, приобретенная только на совместно нажитые супругами средства, остается в совместной собственности супругов, то есть указанное соглашение не будет содержать элементы соглашения о разделе имущества между супругами или брачного договора, то такое соглашение не требует обязательного нотариального удостоверения.

Кроме того, как я уже говорила, материнский капитал относится к денежным выплатам, имеющим специальное целевое назначение. Соответственно, если жилье или доля в праве на жилое помещение приобретено только на средства материнского капитала, то определить доли можно путем составления соглашения в простой письменной форме, то есть без участия нотариуса.

Законодательство не содержит каких-либо специальных положений по определению размера доли в праве собственности на приобретенное с использованием средств (части средств) материнского капитала жилое помещение. Законом лишь установлено, что доли в праве собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств (части средств) материнского капитала, определяются по соглашению. Но при этом существует судебная практика, согласно которой определение долей в праве собственности на квартиру должно производиться исходя из равенства долей родителей и детей на средства материнского (семейного) капитала, потраченные на приобретение этой квартиры, а не на все средства, за счет которых она была приобретена. ●

# ВЫ СПРАШИВАЛИ – МЫ ОТВЕЧАЕМ



ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ТРАДИЦИОННУЮ РУБРИКУ "ВОПРОС-ОТВЕТ", В КОТОРОЙ СОБРАНЫ НАИБОЛЕЕ АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПО ОФОРМЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТИ ОТ ГРАЖДАН. НА ПОСТУПИВШИЕ ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЮТ ЭКСПЕРТЫ РОСРЕЕСТРА ТАТАРСТАНА, КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ПО РТ И СЛУЖБЫ СУДЕБНЫХ ПРИСТАВОВ ПО РТ

## НА ЧТО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ПОКУПКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ДОМА

Отвечает и.о. заместителя руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан **Алмаз Арсланов**



**Участок должен быть поставлен на государственный кадастровый учет.** Ни в коем случае нельзя приобретать участок, у которого еще нет кадастрового номера, то есть этого участка юридически не существует. Желательно, чтобы участок имел уточненные границы. Если площадь участка декларированная, то есть его границы не уточнены, это не препятствует продаже, однако в последующем после приобретения такого участка и выполнения работ по установлению границ может оказаться так, что площадь участка значительно уменьшится.

**Приобретаемый земельный участок должен быть расположен в границах населенного пункта.** Нельзя строить объекты ИЖС на сельхозземлях, в том числе используемых крестьянскими фермерскими хозяйствами (25.02.2022 г. об этом был принят Закон Республики Татарстан).

**Вид разрешенного использования приобретаемого участка должен быть:** «индивидуальное жилищное строительство» (могут быть разные вариации: «для индивидуальной жилой застройки», «для строительства индивидуального жилого дома», но слово «индивидуальный» должно быть указано) или «ведение личного подсобного хозяйства» (еще раз подчеркну, в границах населенного пункта).

На садовых участках также разрешено строить жилые дома, т.е. предназначенные для круглогодичного проживания. При этом индивидуальные жилые дома должны соответствовать определенным параметрам, в доме должна быть общая комната (или гостиная) – не менее 16 кв.м, (при одной жилой комнате – 14 кв.м), спальня не менее 8 кв.м (на двух человек – 10 кв.м, при размещении ее в мансарде – 7 кв.м), кухня – не менее 6 кв.м, санузел.

**Узнать категорию земельного участка и вид разрешенного использования можно с помощью выписки из ЕГРН** об основных характеристиках объекта недвижимости или об объекте недвижимости. Заказать выписку можно на официальном сайте Росреестра или Кадастровой палаты, в МФЦ, а также на портале Госуслуг. Также необходимую информацию можно посмотреть на бесплатном сервисе – «Публичной кадастровой карте». Для этого необходимо знать адрес участка или его кадастровый номер.

**На земельном участке, который не соответствует нормам, нельзя построить дом!** Нормы минимальных и максимальных размеров участков определяются земельным и градостроительным законодательством, правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) соответствующего поселения. Если вы даже его и построите, то не сможете впоследствии зарегистрировать права даже по «дачной амнистии».

### К сведению

В настоящее время в большинстве поселений на территории Республики Татарстан установленный **минимальный размер земельного участка под ИЖС составляет 10 соток.** Поэтому если вы приобретете участок с разрешенным использованием «для жилищного строительства» менее 10 соток и при этом ПЗЗ соответствующего поселения предусмотрен минимальный размер для ИЖС 10 соток, то изменить вид разрешенного использования на «ИЖС» не получится, а значит нельзя будет строить на таком участке индивидуальный жилой дом.

Необходимо убедиться, не входит ли земельный участок в зону с особыми условиями использования территории. Например, в водоохранную зону, охранные зоны магистральных трубопроводов, объектов газоснабжения, электросетевого хозяйства и т.д.

**Как же покупателю узнать, входит ли земельный участок в какую-либо зону?** При заключении договора продавец обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. В случае непредоставления продавцом данной информации покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков. Как показывает судебная практика, суды выносят решения о расторжении договора по указанному основанию. Мы рекомендуем покупателям самостоятельно проверять данную информацию.

Покупая участок, также убедитесь, не находится ли он под арестом, не является ли он предметом судебной тяжбы и т.д.

## ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК УЖЕ ЕСТЬ. КАК ЕГО УВЕЛИЧИТЬ, УМЕНЬШИТЬ ИЛИ РАЗДЕЛИТЬ НА ЧАСТИ

Отвечает начальник отдела государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость №2 Управления Росреестра по Республике Татарстан **Нияз Галиакбаров**



**Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с деклариро-**

**ванной площадью. Каким образом мне уточнить площадь и границы земельного участка?**

В целях уточнения местоположения границ и площади земельного участка Вам необходимо обратиться к кадастровому инженеру для подготовки межевого плана. При выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами определяются координаты характерных точек границ земельного участка, осуществляется обработка результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь и осуществляется описание местоположения земельного участка, проводится согласование местоположения границ земельного участка.

**Земельный участок площадью 800 кв.м имеет вид разрешенного использования «под индивидуальное жилищное строительство». Правилами застройки и землепользования установлен минимальный размер земельного участка 600 кв.м. Могут ли я его разделить на два земельных участка?**

В соответствии с земельным законодательством размеры земельных участков должны соответствовать предельным (максимальным и минимальным) размерам земельных участков. Если Правилами застройки и землепользования установлен минимальный размер 600 кв.м, образовывать земельные участки с меньшей площадью не допускается.

**Какой порядок изменения вида разрешенного использования земельного участка?**

Основные виды разрешенного использования земельных участков правообладателями выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования. Для изменения вида разрешенного использования земельных участков рекомендуем обратиться с запросом о предоставлении сведений, содержащихся в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности в орган местного самоуправления. Затем подать заявление на государственный кадастровый учет изменений в Росреестр Татарстана, указав вид разрешенного использования земельного участка.

**Хочу увеличить свой земельный участок за счет земель государственной собственности путем выкупа. С чего мне начать и какие документы мне необходимо подготовить?**

Перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности, и земель, находящихся в государствен-

ной или муниципальной собственности, осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами и собственниками земельных участков. Земельный участок в целях последующего перераспределения подлежит образованию на основании проекта межевания территории либо в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка. В целях образования земельного участка и заключения соглашения о перераспределении земель собственники земельных участков должны обратиться с заявлением о перераспределении в уполномоченные органы местного самоуправления.

**Соседи используют часть моего земельного участка в качестве проезда на свой участок. Как мне узаконить проход?**

Частный сервитут (ограниченное пользование чужим земельным участком) устанавливается по добровольному соглашению сторон. Прежде чем заключать такое соглашение, необходимо определить, установлены ли границы земельного участка, в пределах которых регистрируется ограничение (обременение) в виде частного сервитута. Если сервитут будет установлен на часть земельного участка, и он не стоит на кадастровом учете как часть земельного участка, то необходимо выполнить кадастровые работы (межевание) по образованию такой части.

Чтобы оформить межевой план, содержащий необходимые для государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, необходимо обратиться к кадастровому инженеру. Частный сервитут нужно зарегистрировать в Росреестре. Для этого участникам заключенного соглашения (или одному из них) необходимо обратиться в МФЦ с заявлением о кадастровом учете в связи с образованием части земельного участка и регистрации прав в виде ограничения (обременения) части земельного участка, приложив к нему необходимый пакет документов.

**Возле моего дома есть небольшая территория, которую я хотела бы огородить и построить на ней теплицу. Это не противозаконно?**



Отвечает начальник Межмуниципального отдела по Пестречинскому и Рыб-

*но-Слободскому районам Управления Росреестра по Республике Татарстан Элина Тиханова*

Отвечая на вопрос о порядке использования, владения и распоряжения земельными участками придомовых территорий, следует отметить важные моменты.

Необходимо понимать, что для реализации прав по владению, использованию и распоряжению земельными участками, а также осуществления строительства на таких земельных участках, необходимо иметь на руках документы, свидетельствующие о принадлежности определенного участка.

Таковыми документами могут быть, например, государственный акт, постановление или решение полномочного органа о выделении этого земельного участка, выписка из похозяйственной книги в случае предоставления земельного участка до 25.10.2001 г.

В случае если у гражданина нет никаких документов о предоставлении земельного участка, то в данном случае необходимо обратиться за предоставлением земельного участка в орган местного самоуправления, так как согласно Земельному кодексу РФ предоставлением земельных участков занимаются органы местного самоуправления.

Хотелось бы отметить, что только зарегистрированное право собственности на земельный участок дает в полной мере возможность правообладателю в полной мере распоряжаться им, в том числе и возвести на нем объекты недвижимого имущества. Другими словами, для правомерного использования, владения и распоряжения земельным участком необходимо иметь правоустанавливающий документ на этот участок, который также позволит зарегистрировать право собственности. В случае отсутствия указанных документов у гражданина нет права на использование, владение и распоряжение земельным участком.

Важно отметить, что в соответствии со статьей 7.1 КоАП РФ самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок, влечет наложение административного штрафа.

#### **ОСОБЕННОСТИ ОБРАЩЕНИЯ ГРАЖДАН В РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА**

Отвечает начальник отдела общего обеспечения Управления Росреестра по Республике Татарстан **Гульназ Исмагилова**





### Каким образом можно направить обращение в Росреестр Татарстана?

Направить обращение можно одним из следующих способов:

- путем заполнения специальной формы на официальном сайте Росреестра по адресу [rosreestr.gov.ru](http://rosreestr.gov.ru);
- в письменном виде по почте;
- в ходе личного приема;
- через Ведомственный центр телефонного обслуживания Росреестра.

### Как можно получить информацию о ходе рассмотрения обращения?

Для того чтобы узнать входящий номер, дату регистрации и срок ответа по обращению, необходимо подписаться на Telegram-канал [@rosreestr\\_sed\\_bot](https://t.me/rosreestr_sed_bot), в котором следует создать запрос согласно параметрам обращения: дата обращения, ФИО заявителя либо наименование организации.

Для быстрого перехода в Telegram-канал можно воспользоваться QR-кодом.



Получить информацию по вопросам рассмотрения обращений можно ежедневно по рабочим дням с понедельника по четверг с 8-00 до 17-00 и в пятницу с 8-00 до 15-45 по телефонам: 8 (843) 255-24-57, 8 (843) 255-24-56.

### В какие сроки будет рассмотрено обращение?

Обращение, поступившее в Управление Росреестра по Республике Татарстан, подлежит рассмотрению в порядке, установленном законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации». Согласно закону от 02.05.2006 №59-ФЗ:

- обращение подлежит обязательной регистрации в течение трех дней с даты его поступления;
- обращение, поступившее в Управление Росреестра по Республике Татарстан,

рассматривается в течение **30 календарных дней** со дня его регистрации;

- в исключительных случаях срок рассмотрения письменного обращения может быть продлен не более чем **на 30 дней**. О продлении срока рассмотрения автор обращения уведомляется письменно.

### У меня нет возможности приехать лично на прием в Росреестр Татарстана. Можно ли провести личный прием в онлайн-формате?

Управление Росреестра по Республике Татарстан предлагает Вам услугу «Видеоприем граждан через Интернет». Видеоприем проходит еженедельно, ведут его заместители руководителя Управления:

**Бурганова Лилия Барисовна** – четверг с 10.00 до 11.00 (по вопросам государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним);

**Костин Артем Петрович** – вторник с 15.00 до 16.00 (по земельным вопросам).

Более подробную информацию о порядке предоставления данной услуги можно узнать на сайте Управления Росреестра по Республике Татарстан по адресу [rosreestr.tatarstan.ru](http://rosreestr.tatarstan.ru), вкладка – «Обращения граждан» – «Запись на видеоприем».

### Я направил в Росреестр Татарстана обращение. Как оказалось позже, вопросы в моем обращении не относятся к компетенции Управления. Мне нужно отзывать обращение?

Обращение отзывать не нужно. Согласно закону от 02.05.2006 №59-ФЗ обращения по вопросам, не входящим в сферу деятельности Управления Росреестра по Республике Татарстан, в течение семи дней со дня регистрации направляются в другие государственные органы в соответствии с их компетенцией с сопроводительным письмом, о чем письменно уведомляются авторы обращений.

### О ПРОЦЕДУРЕ БАНКРОТСТВА И НЕ ТОЛЬКО



Отвечает начальник отдела по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций Управления Росреестра по Республике Татарстан **Гулия Елесина**

**Я являюсь кредитором организации-банкрота (должника физического лица), пишу требования арбитражному управляющему предоставить мне документы, касающиеся имущества должника, сделок, движения по счетам, а он не отвечает.**

Закон о банкротстве не содержит обязанности по направлению в адрес кредиторов и лиц, участвующих в деле какой-либо информации, документов в индивидуальном порядке.

Можно ознакомиться с документами, подлежащими рассмотрению, на собрании кредиторов либо при ознакомлении с материалами дела о банкротстве в Арбитражном суде.

### Арбитражный управляющий продал часть имущества должника, а деньги кредиторам не выплачивает.

Конкретных сроков в законе о банкротстве по погашению задолженности кредиторам не установлено. На практике целесообразно осуществлять выплаты после проведения всех мероприятий по реализации имущества, конечно, с соблюдением очередности и пропорциональности.

### Финансовый управляющий при осуществлении процедуры банкротства гражданина не проводит периодические собрания кредиторов.

Глава 10 Закона о банкротстве не содержит требования о периодическом проведении собраний кредиторов, за исключением случаев, прямо предусмотренных Законом, например, при выборе процедуры или выявления имущества.

### Заберут ли у гражданина-банкрота единственное ипотечное жилье?

Да, даже в случае если жилье является единственным, но является предметом залога (ипотечным), оно входит в конкурсную массу и будет реализовано в процедуре банкротства.

### Будут ли у меня списаны все долги при банкротстве?

Добросовестному должнику, который не скрывает информацию об имуществе, долги будут списаны, за исключением прямо установленных Законом (алименты, вред, причиненный здоровью и т.д.)

### Дадут ли мне кредит после банкротства?

Запрета на выдачу кредита в Законе не имеется, кроме обязанности должника об обязательном информировании в отношении того, что осуществлялась процедура банкротства. Конечно, на усмотрение кредитных организаций.

**К СВЕДЕНИЮ**

Росреестр осуществляет контроль за деятельностью саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, а также полномочия по участию в собраниях кредиторов и судебных заседаниях по делу о банкротстве.

**О ВОЗМОЖНОСТЯХ ЭЛЕКТРОННЫХ УСЛУГ РОСРЕЕСТРА**

Отвечает и.о. начальника отдела государственной регистрации недвижимости в электронном виде Управления Росреестра по Республике Татарстан **Эльмира Хасьянова**



**Какую именно электронную подпись необходимо получить для подачи документов на регистрацию недвижимости в электронной форме?**

Для подачи документов в Росреестр в электронной форме необходимо получить усиленную квалифицированную электронную подпись, простая электронная подпись для государственной регистрации недвижимости не предусмотрена. Усиленная квалифицированная электронная подпись приравнивается к «живой» подписи. Для её получения необходимо лично обратиться с приложением документа, удостоверяющего личность (паспорт), ИНН и СНИЛС в аккредитованный Минэкомсвязью Российской Федерации удостоверяющий центр, перечень которых указан на сайте Росреестра. Сертификат и подпись будут записаны на электронный носитель, с помощью которого Вы сможете подписывать документы для направления в электронной форме в регистрирующий орган.

**Возможно ли подать документы на отчуждение объекта недвижимости правообладателями в электронном виде без участия представителя кредитной или иной организации?**

В законе о регистрации предусмотрена возможность перехода права в электронной форме без участия представителей кредитной или иной организации. Однако важным моментом является необходимость подачи заявления через МФЦ о внесении в Единый государственный ре-

естр недвижимости информации о возможности регистрации на основании документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью правообладателя. В случае отсутствия такой информации в реестре государственным регистратором прав будет принято решение о возврате без рассмотрения заявления о государственной регистрации перехода права и приложенных к нему документов.

**Банк предложил зарегистрировать электронную закладную. Возможна ли данная услуга в Росреестре?**

Да, возможна. С 2018 года законодатель предусмотрел оформление электронных закладных. Подписывается она только усиленной квалифицированной электронной подписью банка и залогодателя. Электронная закладная содержит всю информацию, что и бумажная закладная. После этого закладная направляется в Росреестр в электронной форме. В день внесения записи о закладной в Единый государственный реестр недвижимости сведения о зарегистрированной закладной направляются в хранилище ценных бумаг, а именно в депозитарий. Данное хранение полностью исключает утраты ценной бумаги и каких-либо мошеннических действий.

**Обратились к нотариусу за оформлением документов по наследству. Какой порядок подачи документов в Росреестр через нотариуса?**

Нотариусы обязаны в день оформления документов, но не позднее окончания рабочего дня направить документы, подписанные своей усиленной квалифицированной электронной подписью в регистрирующий орган на государственную регистрацию права, данная услуга является бесплатной. Необходимо будет оплатить только государственную пошлину за регистрацию права наследственного имущества в соответствии с налоговым законодательством. Государственная регистрация проводится в течение одного рабочего дня, следующего за днем приема документов, с момента поступления в регистрирующий орган информации об оплате государственной пошлины. В день государственной регистрации регистрирующий орган направляет документы нотариусу с приложением выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах в электронной форме на адрес электронной почты нотариуса.

Отдел государственной регистрации договоров долевого участия в строитель-

стве Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан направляет информационный материал для опубликования в журнале «Вестник недвижимости».

**Являясь застройщиком, могу ли я подать документы в электронной форме после подписания акта приема-передачи после завершения строительства без участия дольщика?**

Да, можете, так как с 30 декабря 2021 года вступили изменения в законодательство в части представления документов представителем застройщика в электронной форме на государственную регистрацию права собственности дольщиков после подписания акта приема-передачи. Теперь передаточный акт можно перевести в электронный образ, при этом необходимость заверения усиленной квалифицированной электронной подписью (ЭЦП) дольщика отсутствует. Достаточно только заверение ЭЦП представителя застройщика. Данные изменения позволили сократить сроки государственной регистрации и отсутствия необходимости посещения МФЦ.

**ДЛЯ ДОЛЬЩИКОВ И ЗАСТРОЙЩИКОВ**

Отвечает начальник отдела государственной регистрации договоров долевого участия в строительстве Управления Росреестра по Республике Татарстан **Радик Шайхразиев**



**Подписали с застройщиком договор долевого участия, я оказался первым дольщиком в многоквартирном доме. В какие сроки Росреестр мне зарегистрирует первый договор долевого участия?**

Государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве проводится в течение 7 рабочих дней для заявлений, представленных через орган регистрации прав, и в течение 9 рабочих дней для заявлений, представленных через МФЦ. Для сведения сообщаем, что сроки осуществления государственной регистрации последующих договоров об участии в долевом строительстве – в течение 5 рабочих дней с даты поступления в регистрирующий

орган необходимых документов, а в случае поступления документов в электронной форме – в течение 3 рабочих дней. При подаче же документов через многофункциональный центр срок регистрации составит до 7 рабочих дней.

**Между двумя юридическими лицами заключен договор аренды сроком на десять лет. Выяснилось, что арендуемое помещение находится в залоге у банка. Нужно ли арендодателю получать согласие от залогодержателя на сдачу имущества в аренду?**

В Вашем случае залогодатель (арендодатель) вправе без согласия залогодержателя сдавать заложенное имущество в аренду, если срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока ипотеки.

**Собираюсь зарегистрировать квартиру на основании договора долевого участия в электронном виде и мне важно знать, какие имеются требования к электронному документу?**

Представленный в Росреестр договор долевого участия в электронном виде должен соответствовать особым требованиям, а именно он оформляется в форме одного электронного документа в формате PDF/A-документов с текстовым слоем и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон договора в виде XML-документа.

**Я являюсь представителем юридического лица – застройщика и слышал про новые меры поддержки для бизнеса и граждан в сфере аренды земли, в связи с этим возник вопрос: каковы условия продления договора аренды для застройщика?**

Чтобы продлить договор, необходимо заключить с арендодателем дополнительное соглашение. Для этого Вы как арендатор вправе подать заявление в уполномоченный орган до 1 марта 2023 года и продлить договор не больше чем на три года. Продление договора возможно при соблюдении следующих условий: срок договора аренды не истек, арендодатель не подал заявление на расторжение договора и, конечно, отсутствие нарушений земельного законодательства. При этом задолженность по договору и основания заключения договора аренды не влияют на возможность продления.

**Хотелось бы уточнить, где можно посмотреть список банков, имеющих право открывать счета эскроу?**

На сайте Центрального Банка Российской Федерации опубликован перечень

банков, уполномоченных для открытия счетов эскроу для расчета по договорам долевого участия.

**Прошу разъяснить порядок расторжения договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве.**

По общему правилу cedent и цессионарий могут в любой момент расторгнуть договор по соглашению сторон. Законом предусмотрены случаи, когда расторжение договора возможно по решению суда, вынесенному по требованию одной из сторон при существенном нарушении договора другой стороной.

#### КАК ПОСТАВИТЬ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ДОМ ИЛИ, НАОБОРОТ, СНЯТЬ С НЕГО

*Отвечает начальник государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость №1 Управления Росреестра по Республике Татарстан Алсу Сафина*



**Хотим поставить на учет жилой дом. Вид разрешенного использования земельного участка, на котором он расположен, «для индивидуального жилищного строительства». С чего начать?**

В настоящее время в целях проведения учетно-регистрационных действий застройщик может воспользоваться двумя способами:

- уведомительный порядок, предусматривающий подачу уведомления о планируемом строительстве (реконструкции) и об окончании строительства (реконструкции) в органы местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешительной документации, по месту нахождения земельного участка, на котором планируется строительство жилого дома.

- упрощенный порядок (или «дачная амнистия»), согласно которому возможно проведение учетно-регистрационных действий в отношении жилого дома на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства на основании технического пла-

на и правоустанавливающего документа на земельный участок. Возводимое здание должно соответствовать параметрам индивидуального дома, определенным Градостроительным кодексом. То есть это должно быть отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров. Также необходимо учитывать, что в случае, если на земельном участке, в пределах которого планируется строительство жилого дома, имеются охранные зоны и (или) зоны с особыми условиями использования территории, необходимо согласование в соответствующем органе, установившем такие ограничения, на строительство жилого дома, либо информационное письмо об отсутствии необходимости такого согласования.

**Приобрели земельный участок, выяснилось, что на нем есть дом, который фактически уже давно не существует, и права на него не зарегистрированы. Как его снять с учета?**

В соответствии с действующим законодательством собственник земельного участка в праве обратиться с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета объекта, расположенного на его земельном участке, с приложением акта обследования, подготовленного кадастровым инженером в соответствии с действующим законодательством.

**Правда ли, что с недавнего времени можно без подготовки дополнительных документов или каких-либо технических заключений изменить вид объекта с помещения на здание, если такой объект отвечает признакам блокированного жилого дома?**

Да, действительно с 1 марта 2022 года вступил в законную силу 476-ФЗ, согласно которому собственники таких блоков могут уполномочить одного из собственника для обращения с заявлением о приведении вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости в соответствие с требованиями действующего законодательства. Таким образом, в отношении всех блоков одновременно будет осуществляться изменение вида объекта недвижимости на «здание», назначение объекта недвижимости на «жилой дом» и вид разрешенного использования на «дом блокированной застройки» без предоставления каких-либо дополнительных документов.

**Можно ли строить жилые дома на фермерской земле?**

Действительно, 1 марта 2022 года вступил в силу Федеральный закон 299-ФЗ,

который позволяет строительство, реконструкцию и эксплуатацию одного жилого дома с количеством этажей не более чем три, общая площадь которого составляет не более 500 квадратных метров и площадь застройки которого составляет не более 0,25% от площади земельного участка сельскохозяйственного назначения, в том числе занятого сельскохозяйственными угодьями, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности. Однако законами субъектов РФ могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых это не допустимо. Так, 25 февраля 2022 года был принят Закон Республики Татарстан №6-ЗРТ, который устанавливает запрет на строительство, реконструкцию и эксплуатацию жилых домов на земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, используемых крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности, во всех муниципальных образованиях на территории Республики Татарстан.

#### **Хотим перевести квартиру в нежилое помещение. Какие нужны документы и куда обращаться?**

Согласно статье 23 Жилищного кодекса РФ перевод жилого помещения в нежилое помещение осуществляется органом местного самоуправления по месту нахождения переводимого помещения. Для перевода собственник квартиры подает в орган местного самоуправления следующие документы:

- заявление о переводе
- правоустанавливающие документы на переводимое помещение
- поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве нежилого помещения)
- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об их согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение
- согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение

Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято не позднее чем через 45 дней со дня пред-

ставления всех необходимых документов. Орган, осуществляющий перевод, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия соответствующего решения выдает заявителю документ, подтверждающий его принятие.

#### **ЧТО ТАКОЕ КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ И КАК ОНА ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ**

*Отвечает начальник отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Республике Татарстан Алсу Абдулманова*



Кадастровая стоимость – полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов. Кадастровая стоимость определяется в соответствии с методическими указаниями и требованиями, установленными Федеральным законом № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Кадастровая стоимость определяется на основе рыночной и иной информации, которая связана с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости. Например, при ее расчете может учитываться город и район, в котором расположена недвижимость, ее нахождение в границах зон с особыми условиями использования территории, а также ее состояние и площадь.

Государственная кадастровая оценка недвижимости проводится на основании решения органов исполнительной власти каждого региона. Кадастровую стоимость объектов недвижимости определяют специально созданные в субъекте Российской Федерации государственные бюджетные учреждения. Итоговую кадастровую стоимость утверждают органы исполнительной власти каждого региона.

#### **Как можно узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости?**

Для получения сведений о кадастровой стоимости следует обратиться с соответствующим запросом в любой филиал МФЦ, а также это можно сделать самостоятельно - на портале Росреестра - gov.gosreestr.ru.

Также узнать информацию о кадастровой стоимости объекта недвижимости

можно с помощью сервиса «Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН». Кроме того, в режиме онлайн с помощью сервисов «Публичная кадастровая карта» и «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» можно узнать общие характеристики объекта недвижимости, в том числе кадастровую стоимость. Однако данная информация является справочной и не может быть использована в виде юридически значимого документа.

Результаты государственной кадастровой оценки также размещены на сайте Управления [www.gosreestr.tatarstan.ru](http://www.gosreestr.tatarstan.ru) в разделе «Кадастровый учет», в подразделе «Кадастровая оценка объектов недвижимости», в подразделе «Результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости».

#### **Как часто проводится государственная кадастровая оценка объектов недвижимости?**

Федеральным законом от 03.07.2016г. №237 «О государственной кадастровой оценке» предусмотрено, что очередная государственная кадастровая оценка проводится через четыре года с года проведения последней государственной кадастровой оценки соответствующих видов объектов недвижимости, в городах федерального значения, в случае принятия высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации соответствующего решения, – через два года.

#### **ПОЧЕМУ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПОГАШЕНА, А АРЕСТ НА ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ «ВИСИТ»**

*Отвечает начальник отдела государственной регистрации арестов Управления Росреестра по Республике Татарстан Дмитрий Броднев*



**Судебным приставом-исполнителем вынесено постановления об отмене запрета в отношении моего имущества. Могу ли я сам сдать в Росреестр данное постановление для отмены данного запрета?**

Да, можете. Но в целях устранения сомнений в подлинности представленного заинтересованным лицом постанов-

ления Росреестр Татарстана направит запрос судебному приставу-исполнителю о предоставлении данного постановления. Согласно Федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости» суд или уполномоченный орган наложившие арест на недвижимое имущество или установившие запрет на совершение определенных действий с недвижимым имуществом, направляют в орган регистрации прав заверенную копию акта о снятии ареста или запрета. Кроме того, согласно Соглашению о взаимодействии между Федеральной службой судебных приставов и Росреестром также предусмотрено, что постановления об отмене ареста имущества должника в форме бумажного документа могут быть представлены в Росреестр Татарстана непосредственно судебным приставом-исполнителем, его вынесшим, либо направлены судебным приставом-исполнителем почтовой связью.

#### **Могу ли я запросить копию документа, на основании которого наложен запрет на мою недвижимость?**

Для получения сведений из ЕГРН в виде копии иного документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в ЕГРН, правообладатель либо уполномоченное соответствующее лицо может обратиться в любой филиал МФЦ, предъявив как физическое лицо документ, удостоверяющий личность (паспорт), запрос установленного образца. Сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются за плату.

#### **Можно ли прописать ребенка в дом, на котором наложены запреты судебными приставами из-за долгов? Дом является единственным жильем.**

Запрет на совершение регистрационных действий не является препятствием для регистрации по месту жительства. Запрет на совершение регистрационных действий адресуется именно Росреестру, проводить регистрацию прав на недвижимое имущество (продавать, дарить и т.д.).

#### **Если на сайте судебных приставов указано, что исполнительное производство по задолженности прекращено в 2018 году, то почему в выписке из ЕГРН до сих пор отмечено запрещение регистрации?**

Согласно пункту 13 статьи 32 Федерального Закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ государственная регистрация в Едином государственном реестре недвижимости арестов/запрещений, а также погашение этих записей производится на основании соответствующего решения,

определения или постановления, направленного в Росреестр Татарстана органом, наложившим (отменившим) арест (запрещение). После поступления из службы судебных приставов соответствующего постановления о снятии запрета Управлением в течение 3 рабочих дней будет рассмотрен вопрос об отмене запрета.

#### **Получили постановление от судебных приставов-исполнителей о том, что на квартиру наложен арест. Как узнать о наличии ареста?**

При необходимости каждый гражданин может удостовериться в правдивости полученной информации. Также, планируя приобретение жилья, покупателю будет полезным выяснить юридическую чистоту недвижимости. О факте наложенного ареста можно узнать, заказав выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости либо выписку об объекте недвижимости, в которых отобразится полная информация об объекте, собственнике, отсутствии или наличии арестов и обременений, сведения об уполномоченном органе, наложившем арест, а также реквизиты документа, на основании которого в ЕГРН зарегистрирован арест.

#### **В КАКИХ СЛУЧАЯХ МОГУТ РЕАЛИЗОВАТЬ ИМУЩЕСТВО**

##### **ДОЛЖНИКА И КАК ЭТОГО ИЗБЕЖАТЬ**

*Отвечает начальник отдела организации исполнительного розыска, реализации имущества должников Управления ФССП России по Республике Татарстан Елена Игошина*



#### **Для чего устанавливается запрет на сделку с недвижимостью?**

На основании исполнительного документа судебный пристав-исполнитель возбуждает исполнительное производство. Пристав делает запросы в регистрирующие органы с целью установления права собственности на недвижимое имущество должника.

И если должник в установленный законом срок не погашает задолженность,

к нему применяются меры принудительного взыскания, в том числе запрет на сделки с недвижимостью. Запрет может быть установлен не только судебным приставом, но и судом.

#### **В каких случаях должник не может совершать сделки с недвижимостью?**

Должник не сможет совершить сделку по отчуждению недвижимого имущества, к примеру, если установлен запрет на регистрационные действия. Согласно федеральному законодательству, право собственности на недвижимость переходит от одного собственника к другому только после регистрации права собственности на недвижимое имущество в органах Росреестра. И если наложен запрет, то приобретатель недвижимого имущества не сможет зарегистрировать право собственности за собой.

#### **Имеют ли право арестовать недвижимое имущество, если должнику принадлежит лишь его часть?**

Если должнику принадлежит только доля в праве на недвижимое имущество, то арест возможен на соответствующую долю в праве.

#### **Как снять запрет на совершение регистрационных действий с недвижимого имущества?**

Запрет снимается при наличии законных оснований, таких как оплата задолженности в полном объеме. При окончании исполнительного производства судебный пристав-исполнитель выносит постановление об отмене запрета и для исполнения направляет его в регистрирующий орган посредством электронного документооборота.

#### **Что будет с недвижимостью, если задолженность не погашена?**

Если должник не погасил задолженность, его имущество может быть принудительно реализовано в счет его покрытия. Реализация недвижимого имущества, также как и ценных бумаг, имущественных прав, заложенного имущества, на которое обращено взыскание для удовлетворения требований взыскателя, предметов, имеющих историческую или художественную ценность, а также вещи, стоимость которой превышает 500 тысяч рублей, осуществляется путем проведения открытых торгов в форме аукциона. Иное имущество реализуется путем комиссионной продажи.

Для осуществления принудительной реализации судебный пристав-исполнитель выносит постановление о передаче арестованного имущества на

реализацию в срок не ранее десяти и не позднее двадцати дней со дня вынесения постановления об оценке имущества. С постановлением знакомят стороны исполнительного производства, далее документ передается в территориальное управление Росимущества для рассмотрения и назначения специализированной организации, которая будет организовывать и проводить торги. При назначении специализированной организации имущество передается по акту приема-передачи.

В соответствии с ФЗ «Об исполнительном производстве» торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации.

В случае объявления торгов несостоявшимися организатор торгов не ранее десяти дней, но не позднее одного месяца со дня объявления торгов несостоявшимися назначает вторичные торги. Начальная цена имущества на вторичных торгах постановлением судебного пристава-исполнителя снижается на 15%, за исключением случаев, если их проведение вызвано причиной, когда лицо, выигравшее первичные торги, в течение пяти дней со дня их проведения не оплатило стоимость имущества в полном объеме. При объявлении вторичных торгов несостоявшимися судебный пристав-исполнитель направляет взыскателю предложение оставить имущество за собой в счет погашения задолженности. Нереализованное имущество должника передается взыскателю по цене на 25% процентов ниже его стоимости, указанной в постановлении судебного пристава-исполнителя об оценке имущества должника. В том случае если эта цена превышает сумму, подлежащую выплате взыскателю по исполнительному документу, то взыскатель вправе оставить нереализованное имущество за собой при условии одновременной выплаты (перечисления) соответствующей разницы на депозитный счет структурного подразделения судебных приставов.

В случае отказа взыскателя от имущества должника либо непоступления от него уведомления о решении оставить нереализованное имущество за собой имущество предлагается другим взыскателям, а при отсутствии таковых (отсутствии их решения оставить нереализованное имущество за собой) возвращается должнику.

#### Может ли имущество быть отозвано с торгов?

Судебный пристав-исполнитель принимает решение об отзыве арестованного имущества с реализации лишь при возникновении законных оснований, таких

как: погашение задолженности по исполнительному производству в полном объеме, исключение имущества судом из акта о наложении ареста, отказ взыскателя от взыскания и иные основания прекращения исполнительного производства.

Более 60 тысяч собственников Татарстана на данный момент не могут совершать сделки с недвижимостью. Кроме того, в текущем году более 700 объектов недвижимости арестованы. В данном случае должник не имеет право распоряжаться имуществом.

Важно! Если квартира в залоге банка, то судебный пристав по решению суда может обратить на нее взыскание, даже если это единственное жилое помещение должника.

#### ГДЕ НАЙТИ АКТУАЛЬНУЮ ИНФОРМАЦИЮ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Отвечает начальник отдела подготовки сведений Кадастровой палаты **Лилия Сайфиева**



#### Для чего нужна выписка из ЕГРН

Выписка из ЕГРН является основным документом, подтверждающим право собственности на тот или иной объект недвижимости (квартира, дом, гараж, садовый участок и т.д.). В ней отражена информация о собственнике объекта, его характеристиках, наличии (отсутствии) ограничений прав, обременений объекта, а также иные сведения.

Также выписка из ЕГРН необходима при проведении сделок с недвижимостью (например, чтобы подтвердить законность владения объектом), использовании объекта в качестве залога, оспаривании сделок в суде, открытии наследства, оформлении завещания и др.

#### Кто и какую выписку может получить?

Если сведения относятся к общедоступным, то выписку с информацией о них по запросу может получить любое заинтересованное лицо. Это следующие виды выписок:

1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

2. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости.

3. Выписка из ЕГРН о переходе прав на объект.

4. Выписка из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве (ДДУ).

5. Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

6. Кадастровый план территории.

7. Выписка о зоне с особыми условиями использования территории.

Но также есть сведения ограниченного доступа – это те сведения, которые доступны только ограниченному кругу лиц, установленному законом (собственникам или их законным представителям, правоохранительным органам, судам, судебным приставам, нотариусам, органам власти):

1. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости.

2. Выписка из ЕГРН о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным.

3. Справка о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества.

4. Выписка о содержании правоустанавливающих документов.

Как получить выписку из ЕГРН?

1. Через центры Государственных услуг «Мои документы»

2. С помощью специального онлайн-сервиса Федеральной кадастровой палаты

3. Через официальный портал Росреестра

4. Через Госуслуги РФ



#### ОБРАЩАЕМ ВНИМАНИЕ!

Сведения ЕГРН предоставляются за плату. Размер платы зависит от вида запрашиваемой информации, формы предоставления сведений (на бумажном носителе или в виде электронного документа), статуса заявителя (физическое или юридическое лицо).

Сведения, содержащиеся в ЕГРН и предоставленные на основании запроса, являются актуальными (действительными) на дату подписания органом соответствующей выписки из ЕГРН.



## КАК ВЫГОДНО КУПИТЬ КВАРТИРУ?

КУПИТЬ КВАРТИРУ С РЕМОНТОМ ПО ЦЕНЕ НИЖЕ РЫНОЧНОЙ И ПОД 7% ГОДОВЫХ ПОМОЖЕТ ПРОГРАММА СОЦИАЛЬНОЙ ИПОТЕКИ, КОТОРУЮ РЕАЛИЗУЕТ ГОСЖИЛФОНД ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ ТАТАРСТАНА



**ГУЛЬЗАДА КЫЧАКОВА**  
РУКОВОДИТЕЛЬ ПРЕСС-СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО  
ФОНДА ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ  
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

В текущем году Фонд планирует построить 150,3 тысяч квадратных метров жилья. Это 2752 квартиры по всей республике. Основной объем жилья приходится на крупные города – Казань, Набережные Челны, Нижнекамск и Альметьевск. 66% от запланированного объема строительства уже выполнены и сданы в эксплуатацию!

### СОЦИАЛЬНАЯ ИПОТЕКА – ЭТО УНИКАЛЬНАЯ ПРОГРАММА УЛУЧШЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ ТАТАРСТАНСКИХ СЕМЕЙ ПО ЛЬГОТНЫМ УСЛОВИЯМ

В Казани жилье строится в двух локациях – в жилом районе «Салават Купере» (Кировский район) и в микрорайоне М-14 (Приволжский район).

В текущем году в жилом районе «Салават Купере» строится 9 многоквартирных домов – все они в жилом комплексе «Сандугач». При строительстве данного жилого комплекса применили самые современные урбанистические решения: двор без машин, общественные пространства, учитывающие потребности разных поколений для комфортного отдыха, и пешеходный бульвар длиной 400 метров, куда вынесли все шумные зоны. Сами дома отличаются комфортной этажностью – от 7 до 10 этажей. Стоимость квадратного метра здесь ниже рыночной в 2-2,5 раза: всего 54,5 тысячи рублей за 1 квадратный метр. Современная двухкомнатная квартира площадью 48 ква-

дратных метров с готовым ремонтом и установленной сантехникой обойдется всего в 2,6 млн. рублей. Для получения такой квартиры необходимо внести первоначальный взнос в размере 10% от стоимости квартиры – 260 тысяч рублей. Есть возможность выбора жилья в домах, где есть только 2-3 комнатные квартиры. Ждать окончания строительства не требуется: свободные квартиры есть в уже сданных домах.

В микрорайоне М-14, что на выезде из города в сторону Лаишевского района, рядом с РКБ, строится 3 многоквартирных дома на 255 квартир каждый. Их возведение планируется завершить в 2023 году. По решению Президента Татарстана Рустама Минниханова при распределении квартир в данных домах приоритет будут иметь работники сферы здравоохранения

и образования. Цена квадратного метра будет определена только по завершении всех строительных работ, исходя из понесенных затрат. Техническая готовность домов на данный момент варьируется от 37 до 45%.

В Набережных Челнах дома по программе социальной ипотеки строятся в 63-микрорайоне. В текущем году планируем сдать 2 многоквартирных дома по 170 квартир каждый. Также 2 дома строятся в Нижнекамске – в 35 и в 49 микрорайонах на 279 квартир. В этом году в Нижнекамске заселили два дома – 250 семей уже переехали в новые квартиры.

#### КАК СТАТЬ УЧАСТНИКОМ ПРОГРАММЫ СОЦИАЛЬНОЙ ИПОТЕКИ?

Встаньте на соципотеку электронно – заполните анкету на сайте Госуслуг Татарстана. Никаких очередей, личного приема, сбора документов в органах государственной власти! За человека все будет делать система.

Новая услуга на сайте Госуслуг Татарстана упростила гражданам процедуру постановки на учет на программу социальной ипотеки и сократила время на сбор документов. По одному клику система начнет сбор информации за человека из разных государственных органов – об имеющейся недвижимости, месте работы, задолженности по налогам. Гражданину останется лишь прикрепить фото информации о доходах (2-НДФЛ), выписку из домовой книги и финансово-лицевой счет.

Решение о постановке на учет будет направлено человеку на электронную почту и на сайт Госуслуг Татарстана. После этого его пригласят в представительство Фонда для заключения договора соципотеки.



Напомним, социальная ипотека – это уникальная программа улучшения жилищных условий татарстанских семей по льготным условиям. Квартиры с ремонтом по цене ниже рынка можно получить, внося первоначальный взнос от 10% от стоимости жилья. Ипотека дается на срок до 28,5 лет под 7% годовых. Семьям, у которых после постановки на учет родился ребенок, выделяется безвозмездная субсидия в размере 200 тысяч рублей. Полученную ипотеку можно рефинансировать в коммерческом банке.

#### ПРОГРАММА СОЦИПОТЕКИ ДЛЯ МОЛОДЫХ СЕМЕЙ

В 2020 году по решению Президента Республики Татарстан Рустама Минниханова появилась программа социальной ипоте-

ки для молодых семьи. Программа ориентирована на молодых семей, где одному из супругов менее 36 лет. Воспользоваться новой программой могут и неполные семьи, где один родитель с ребенком (детьми).

#### Требования:

- ▶ заявитель должен быть прописан и работать в Татарстане (при этом не обязательно в бюджетной сфере);
- ▶ семья должна нуждаться в улучшении жилищных условий, т.е. на каждого члена семьи должно приходиться менее 18 квадратных метров жилья;
- ▶ размер ежемесячного дохода на каждого члена семьи должен быть выше минимального прожиточного минимума;
- ▶ у семьи не должно быть непогашенной ипотеки, полученной в рамках федеральных и республиканских программ, в том числе незакрытый целевой денежный займ Госжилфонда.

Соципотека дается на срок до 28,5 лет под 7% годовых. Размер первоначального взноса – от 10% от стоимости квартиры.

Для постановки на учет необходимо обратиться в исполком по месту прописки.

За полтора года реализации программы на учет встали 1855 молодых семей, 1184 из них уже получили квартиры.

Лидером по количеству поставленных на учет и получивших квартиры является г. Казань, здесь 628 семей уже переехали в новые квартиры, на учете стоят еще 250 семей. Далее идет г. Нижнекамск, где на учет встала 361 семья, и 260 из них уже получили квартиры. Третий активный город – Набережные Челны, где всего на учет встали 260 семей, из них 155 семей уже получили жилье. ●







**УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ, МЫ ПРОДОЛЖАЕМ ОСВЕЩАТЬ ВОПРОСЫ, КОТОРЫЕ ПОСТУПАЮТ К НАМ ОТ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ МАЛОГО И СРЕДНЕГО БИЗНЕСА ПРИ ОФОРМЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТИ. НА НИХ ОТВЕЧАЕТ АЛЕКСАНДРА АБДУЛЛИНА – НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИНВЕСТИЦИОННЫМ ПРОЕКТАМ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**

**ЗАСТРОЙЩИК ПО ДОГОВОРУ ИНВЕСТИРОВАНИЯ ПОСТРОИЛ ЗДАНИЕ, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД ЗДАНИЕМ ПРИНАДЛЕЖИТ ЗАСТРОЙЩИКУ НА ПРАВЕ АРЕНДЫ. КАКИМ ОБРАЗОМ ПЕРЕДАТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ИНВЕСТОРУ В СОБСТВЕННОСТЬ?**

Застройщик не может передать земельный участок инвестору в собственность. Необходимо заключить договор передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка (если такая возможность предусмотрена договором аренды, и право аренды не приобреталось на торгах). В случае невозможности заключения договора передачи прав по аренде, необходимо прекращение предыдущей аренды и заключение нового договора аренды собственником с инвестором. После регистрации права собственности за инвестором на здание, он вправе выкупить земельный участок в собственность без торгов.

**ПРАВО ЗАРЕГИСТРИРОВАНО НА ПРОТЯЖЕННЫЙ ЛИНЕЙНЫЙ ОБЪЕКТ 2000 М, КАК ВЫДЕЛИТЬ ЧАСТЬ В 200 М, ЧТОБЫ ПЕРЕДАТЬ ЭКСПЛУАТИРУЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ?**

В данном случае возможно образование двух линейных объектов недвижимости протяженностью 1800 м и 200 м, в результате раздела объекта протяженностью 2000 м. В случае если для образования объектов недвижимости требуется осуществление реконструкции или перепланировки, такое образование может осуществляться при условии получения разрешительной документации.

В результате осуществления кадастрового учета и государственной регистрации вносятся записи о вновь образованных объектах и правах на них, а также исходный объект снимается с учета с прекращением прав.

Государственная пошлина за регистрацию права собственности взимается за каждый вновь образованный объект.

**ПРОДАЕМ ПОМЕЩЕНИЕ В ЖИЛОМ ДОМЕ, ОДНОВРЕМЕННО ХОТИМ ПРОДАТЬ**

**ДОЛЮ В ОБЩЕМ ИМУЩЕСТВЕ И ВКЛЮЧИТЬ В ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ, НО ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО НЕ СТОИТ НА УЧЕТЕ. КАКИМ ОБРАЗОМ СОСТАВИТЬ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ?**

При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме вне зависимости от того, стоят на учете помещения, относящиеся к общему имуществу, и зарегистрирована ли на них общая долевая собственность. В договоре возможно указание на одновременный переход прав на помещение и на общее имущество без указания кадастрового номера помещения. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

**ХОТИМ ПОСТАВИТЬ НА УЧЕТ ЗДАНИЕ И ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ ПРАВА НА НЕГО, НО БЫЛ ПОСТАВЛЕН ДО НЕГО НА УЧЕТ ОБЪЕКТ НЕЗАВЕРШЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬСТВОМ И ЗАРЕГИСТРИРОВАНЫ ПРАВА. НАДО ЛИ ПОДАВАТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ НА СНЯТИЕ С УЧЕТА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕЗАВЕРШЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬСТВОМ?**

Снятие с государственного кадастрового учета объекта незавершенного строительства и государственная регистрация прекращения прав на этот объект осуществляются одновременно с государственной регистрацией прав на здание, сооружение, созданные в результате завершения строительства этого объекта, или на все помещения, машино-места в них без соответствующего заявления.

**ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ЗАКЛЮЧИЛ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КОТОРЫЙ ДО ЭТОГО БЫЛ ЕМУ ПРЕДОСТАВЛЕН НА ПРАВЕ АРЕНДЫ. НУЖНО ЛИ ДО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ РАСТОРГАТЬ ДОГОВОР АРЕНДЫ ПО СОГЛАШЕНИЮ СТОРОН В СВЯЗИ С ВЫКУПОМ?**

В этой ситуации, когда покупателем по договору купли-продажи выступает сам арендатор недвижимого имущества, совершение такого договора будет означать совпадение должника и кредитора по договору аренды в одном лице, которое и является основанием для прекращения указанного договора. Таким образом, у сторон договора аренды недвижимого имущества отсутствует необходимость расторгать его перед заключением ими договора купли-продажи в отношении того же имущества или перед подачей документов для регистрации перехода права собственности. Такой договор будет считаться прекращенным в силу прямого указания закона в момент внесения в ЕГРН записи о переходе права собственности на объект от продавца к покупателю.

*Если у вас есть вопросы по предрегистрационной подготовке документов, юридические лица, индивидуальные предприниматели, желающие поставить на кадастровый учет и зарегистрировать право собственности на объекты недвижимости нежилого назначения, предназначенные для предпринимательской деятельности, а также земельные участки под такими объектами, могут обратиться в Росреестр Татарстана по телефону **8(843)255-24-20** (ежедневно в рабочее время). Также свои вопросы можно присылать на электронный адрес **MSP@rosreestr.org**.*

*Если у вас сложные вопросы, связанные с кадастровым учетом, государственной регистрацией прав и другим направлениям деятельности Росреестра Татарстана, рекомендуем воспользоваться услугой «видеоприем». Для того чтобы попасть на прием к руководству Росреестра Татарстана по видеосвязи, необходимо заранее отправить заявку. С более подробной инструкцией можно ознакомиться на нашем сайте [rosreestr.tatarstan.ru](http://rosreestr.tatarstan.ru) в разделе «Обращения граждан».*

*Кроме того, ознакомиться с актуальной информацией можно в разделе «ДЛЯ СУБЪЕКТОВ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА». ●*

# КОМПЛЕКСНЫЕ КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ: ДЛЯ ЧЕГО НУЖНЫ, ПРЕИМУЩЕСТВА И ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ

С учетом того, что комплексные кадастровые работы – относительно новый вид работ и не всем до конца понятно, что это такое, мы решили ответить на самые распространенные вопросы о них. Отвечает заместитель директора Кадастровой палаты Татарстана **Лейсан Рахматуллина**.



## Что такое комплексные кадастровые работы?

Комплексные кадастровые работы стали впервые проводиться в России с 2015 года и сразу завоевали популярность как один из самых удобных и эффективных инструментов для уточнения границ земельных участков и исправления реестровых ошибок.

Комплексные кадастровые работы – это работы, которые выполняются одновременно в отношении всех земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов. Например, кадастровые работы на территории всего садоводческого товарищества или гаражного кооператива можно проводить и в части кадастрового квартала.

## Чем отличаются комплексные кадастровые работы от обычных кадастровых работ?

Комплексные кадастровые работы (ККР) в отличие от обычных кадастровых работ проводятся в отношении не одного земельного участка, а одновременно в отношении всех участков, расположенных на территории одного или нескольких кадастровых кварталов (садовые или огородные товарищества, гаражные кооперативы, коттеджные поселки, территории товарищества собственников недвижимости).

В результате выполнения ККР разрабатывается единая карта-план территории. В ней отображаются уточненные сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, расположенных в пределах конкретной территории. На основании утвержденной карты-плана территории сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Правообладатели садовых и огородных земельных участков могли и раньше совместно оплатить обычные кадастровые работы в отношении своих земельных участков и расположенных на них построек, однако в таком случае оформлять акты согласования границ приходилось по каждому уточняемому участку. При этом каждый собственник должен был самостоятельно обращаться в орган регистрации прав. В результате вся процедура становилась дорожной и растягивалась по времени.

Кроме того, в указанном случае в ЕГРН не могли быть внесены сведения о контурах зданий и сооружений. Для этих целей требовалось заключение отдельных договоров подряда на выполнение кадастро-

вых работ для подготовки технических планов зданий и сооружений.

## Зачем проводить комплексные кадастровые работы? В чем преимущество таких работ?

Даже если граждане или юридические лица заказывают комплексные кадастровые работы за счет внебюджетных средств (например, личных), то они в любом случае значительно снижают свои денежные затраты по сравнению с тем, так если бы они заказывали данные работы индивидуально – по отдельности каждый объект недвижимости. Таким образом, ККР позволяют сэкономить и в рамках одной процедуры внести сведения в ЕГРН сразу по целому массиву земельных участков.

Кроме того, проведение комплексных кадастровых работ позволяет сократить количество земельных споров, устранить имеющиеся ошибки. Снижается вероятность возникновения новых ошибок, поскольку одновременно уточняются границы группы земельных участков. При этом согласованием местоположения границ занимается специальная согласительная комиссия, что избавляет собственников от необходимости делать это в индивидуальном порядке.

Также в рамках ККР определяется местоположение контуров зданий и сооружений (появляется возможность одновременно устранить имеющиеся ошибки и осуществить «привязку» зданий и сооружений к земельным участкам).

## Как выполнить комплексные кадастровые работы? Каков порядок?

Инициаторами проведения ККР могут выступать как органы местного самоуправления, так и граждане и юридические лица, управляющие территориями: садоводческими или огородными товариществами, гаражными кооперативами, а также группа из членов СНТ.

Если заказчиками выступают органы местного самоуправления, то финансирование производится за счет бюджетов

**НА ЗАСЕДАНИИ СОГЛАСИТЕЛЬНОЙ КОМИССИИ ЗАКАЗЧИКИ РАБОТ ИЛИ ИХ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ МОГУТ ВЫСКАЗАТЬ СВОИ ВОЗРАЖЕНИЯ, ЕСЛИ ОНИ НЕ СОГЛАСНЫ С РЕЗУЛЬТАТАМИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ**

всех уровней. На территории Татарстана в 2022 - 2024 гг. также планируется проведение ККР за счет бюджетных средств в отдельных муниципальных районах республики.

Перед тем как что-либо предпринимать, следует обязательно уточнить в органе местного самоуправления и в уполномоченном органе государственной власти субъекта, планируется ли выполнение комплексных кадастровых работ на вашей территории за счет бюджетных средств. Для этого нужно направить соответствующий запрос. Если вам ответят, что такие работы уже запланированы, заказывать их в частном порядке не нужно. Организацией таких ККР займутся региональные органы власти. Если же выяснится, что ККР на вашей территории не запланированы, можно действовать.

Во-первых, нужно выбрать кадастрового инженера и заключить с ним договор подряда на выполнение именно комплексных кадастровых работ. При этом такой договор может быть заключен как со стороны юридического лица (к примеру, садоводческого товарищества или гаражного кооператива) или инициативной группы лиц, заручившейся согласием на выполнение таких работ от правообладателей недвижимости.

Заказчики работ в течение 10 рабочих дней со дня заключения договора подряда должны проинформировать об их начале. Для этого в границах конкретной территории размещаются сообщения на информационных щитах, на официальном сайте гражданско-правового сообщества, направляются извещения в ОМС, уполномоченный на утверждение карты-плана территории, который в течение 5 рабочих дней со дня получения извещения о начале выполнения ККР обеспечивает информирование граждан и юридических лиц о начале выполнения ККР различными способами: публикует такую информацию в печатных СМИ; размещает информацию на своем сайте; размещает информацию на информационных щитах; направляет извещение в орган регистрации прав для размещения таким органом информации на его сайте.

Кадастровый инженер по результатам анализа всех документов проводит необходимые замеры, разрабатывает карту-план территории и предоставляет его заказчику.

Далее заказчики ККР (или уполномоченное ими лицо) направляют документ в органы местного самоуправления. Органы местного самоуправления, в свою очередь, в течение пяти рабочих дней направляют в согласительную комиссию, которая на заседании должна согласовать местоположение границ земельных участ-



**ПРОВЕДЕНИЕ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ ПОЗВОЛЯЕТ СОКРАТИТЬ КОЛИЧЕСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ, УСТРАНИТЬ ИМЕЮЩИЕСЯ ОШИБКИ. СНИЖАЕТСЯ ВЕРОЯТНОСТЬ ВОЗНИКНОВЕНИЯ НОВЫХ ОШИБОК, ПОСКОЛЬКУ ОДНОВРЕМЕННО УТОЧНЯЮТСЯ ГРАНИЦЫ ГРУППЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

ков, обозначенных в карте-плане территории.

Согласительная комиссия формируется в течение 20 рабочих дней со дня заключения договора-подряда на выполнение комплексных кадастровых работ или со дня получения извещения об их начале. В её состав включаются представители региональных органов власти, муниципалитетов различных уровней, заказчики комплексных кадастровых работ или их представитель; представитель СРО, орган регистрации прав и иные лица.

На заседании согласительной комиссии заказчики работ или их представитель могут представить свои возражения, если они не согласны с результатами определения местоположения границ.

Решение о согласовании принимается, если со стороны заинтересованных лиц не поступило возражений или есть вступившее в силу решение суда об установлении местоположения границ.

Если же со стороны заказчика ККР имеются возражения, тогда местоположение границ признается спорным. В этом случае разрешить такой спор возможно только в судебном порядке. Не позднее чем через три рабочих дня с момента утверждения

уполномоченный орган направляет карту-план территории в Росреестр.

Обращаю внимание, что в результате проведения ККР при уточнении местоположения границ земельного участка его площадь может измениться. Если площадь участка уменьшилась более чем на 10%, такие сведения включаются в карту-план территории только с письменного согласия правообладателя с результатами комплексных кадастровых работ.

Росреестр рассматривает карту-план территории и в случае отсутствия замечаний вносит необходимые сведения в ЕГРН. Орган регистрации прав обязательно уведомляет заказчиков работ и кадастрового инженера о результатах, в том числе сообщает перечень объектов недвижимости, в отношении которых был осуществлен кадастровый учет.

**Занимается ли Кадастровая палата комплексными кадастровыми работами?**

Да. Правительством Российской Федерации определены случаи, при которых Кадастровая палата также вправе выполнять комплексные кадастровые работы. По всем вопросам можно позвонить 8 (987) 269 09 05. ●

# ИЗМЕНЕНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ПРОВЕРОК ПО СОБЛЮДЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

ОЛЬГА РАДЫГИНА СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ ВЕСТНИКА НЕДВИЖИМОСТИ

В 2021-м году изменились правила проведения проверок на предмет соблюдения земельного законодательства. Данные изменения касаются многих владельцев земельных участков. Все эти нововведения, как утверждают специалисты, призваны снизить административную нагрузку на бизнес и граждан, а также повысить прозрачность контрольно-надзорной деятельности. Более подробно об этом в интервью с заместителем руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан **Линаром Гатиным**.



► **Линар Рифкатович, расскажите, какие же изменения произошли в контрольно-надзорной деятельности, с чем это связано и как это отразилось на гражданах?**

Действительно, в своей деятельности, при проведении проверок соблюдения земельного законодательства мы руководствуемся Федеральным законом № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации». Закон этот вступил в силу в прошлом году. В нем определены новые правила осуществления большинства видов государственного и муниципального контроля (надзора).

Особый акцент в законе сделан на стимулировании добросовестности контролируемых лиц и профилактике рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям. То есть наша цель – не наказать, а предоставить гражданам возможность устранить нарушения земельного законодательства в самом начале проверочных мероприятий. Тогда штрафные санкции к нарушителям не применяются.

► **Вы сказали, что новым законом определены новые правила. Что это за правила?**

В новых правилах определены перечни контрольно-надзорных мероприятий, порядок их проведения, установлены виды действий, которые вправе выполнять должностные лица Росреестра в ходе проверок.

Это такие профилактические мероприятия, как, например, информирование, обобщение правоприменительной практики, объявление предостережения, консультирование, профилактический визит, проверочные листы, а также контрольные (надзорные) мероприятия, которые могут проводиться с взаимодействием или без взаимодействия с контролируемым лицом.

Так, например, инспекционный визит, рейдовый осмотр, документарная проверка, выездная проверка проводятся при взаимодействии с контролируемым лицом, а выездное обследование, наблюдение за соблюдением обязательных требований – без такого взаимодействия.

► **Давайте рассмотрим на практике применение новых мероприятий.**

Инспекционный визит – проводится без предварительного уведомления контролируемого лица. Срок его проведения не может превышать одного рабочего дня. Данное мероприятие в основном проводится в рамках проверки исполнения ранее выданного предписания об устранении нарушения (инспекционный визит проводится без предварительного уведомления контролируемого лица).

Рейдовый осмотр, за исключением некоторых случаев, может проводиться только по согласованию с органами прокуратуры. Он проводится в случае, когда объектом контроля владеют несколько лиц.

Такой, как мы называем, риск-ориентированный подход при проведении указанных мероприятий предполагает, что выбор профилактических и контрольных мероприятий, их содержание, объем, интенсивность и другие параметры зависят от оценки рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям. Соответственно, чем выше такой риск, тем чаще и тщательнее будут проверять.

► **По срокам проведения проверок есть ли изменения?**

Да, сроки проведения контрольно-надзорных мероприятий сокращены.

Они составляют один рабочий день при инспекционном визите, выездном обследовании. Ранее такого контрольного (надзорного) мероприятия как инспекционный визит не было, выездное обследование ранее было административным обследованием и срок его устанавливался заданием.

10 рабочих дней – при рейдовом осмотре, документарной проверке, выездной проверке. Рейдового осмотра ранее не было, проверки проводились 20 рабочих дней, также устанавливались и другие сроки - в зависимости от отнесения лица к той или иной категории риска.

► **Может ли собственник земельного участка ознакомиться с проверками и их результатами?**

После проведения контрольно-надзорных мероприятий (плановых и внеплановых проверок, выездных обследований) информация о выявленных на земельном участке нарушениях вносится в Единый государственный реестр недвижимости – ЕГРН.

После внесения данной записи в ЕГРН собственник земельного участка получает соответствующее уведомление. Это

**НА ФЕДЕРАЛЬНОМ УРОВНЕ РАБОТАЕТ СПЕЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА – ЕДИНЫЙ РЕЕСТР КОНТРОЛЬНЫХ (НАДЗОРНЫХ) МЕРОПРИЯТИЙ, КОТОРАЯ ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ ВСЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОВЕРКАХ**



хоть и не ограничивает права собственника земельного участка в части распоряжения своим имуществом, но позволяет добросовестным покупателям объектов недвижимости задуматься, а стоит ли приобретать такой земельный участок. Сведения об устранении выявленных нарушений также вносятся в ЕГРН в обязательном порядке. Рекомендуем нашим гражданам соблюдать нормы земельного законодательства, а в случае их нарушения – своевременно устранять.

Также узнать о результатах проведенных надзорных мероприятий можно на официальном сайте ведомства Росреестра Татарстана [rosreestr.tatarstan.ru](http://rosreestr.tatarstan.ru). Кроме того, на федеральном уровне есть специальная информационная система – Единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий, которая включает в себя все сведения о проверках.

► **Если гражданин считает, что его права в сфере земельного законодательства нарушены, куда он должен обращаться?**

В этом случае можно обратиться к нам – в Управление Росреестра по Республике Татарстан (Казань, ул. Авангардная, 74, подъезд №7, тел. (843) 255-25-22.

С адресами и телефонами территориальных отделов можно ознакомиться на [rosreestr.tatarstan.ru](http://rosreestr.tatarstan.ru) - официальном сайте

ведомства в разделе «Структура» – «Территориальные отделы». При обращении важно учесть следующие нововведения.

Обратиться в Росреестр Татарстана можно через МФЦ, госуслуги РФ или напрямую, непосредственно в контрольный (надзорный) орган. При подаче обращения (заявлений) в Росреестр Татарстана заявитель должен предъявить документ, удостоверяющий личность. Данные нововведения, регулирующие порядок рассмотрения обращений граждан, направлены на минимизацию анонимных обращений, заявлений, содержащих недостоверные или заведомо ложные сведения.

► **Сколько проведено проверок, какие нарушения выявлены?**

В прошлом году на территории республики выявлено более 6 тысяч нарушений земельного законодательства. В подавляющем большинстве случаев – это самовольное занятие земельных участков. На их долю приходится более 80% всех выявленных нарушений. В текущем году за 4 месяца государственными земельными инспекторами проведено 575 проверок, в ходе которых выявлено 528 нарушений земельного законодательства, вынесено более двух тысяч предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований земельного законодательства. ●

## ВАЖНО!

Росреестром до конца 2022 года отменены плановые и внеплановые контрольно-надзорные мероприятия в рамках осуществления федерального государственного земельного контроля (надзора).

Согласно постановлению Правительства РФ № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля», с 10 марта 2022 года введены мораторий на проведение плановых проверок и ограничения на внеплановые проверки.

С учетом ограничений в 2022 году акцент будет сделан на проведение мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований. Данный комплекс мер призван обеспечить устойчивость экономики, снижение нагрузки на граждан, а также развитие малого и среднего бизнеса в стране.

В отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей внеплановые проверки будут проводиться при условии согласования с органами прокуратуры только в случае угрозы причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью граждан, обороне страны и безопасности государства, а также возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Внеплановые мероприятия будут проводиться без согласования с органами прокуратуры по поручению Президента и Председателя Правительства РФ, Заместителя Председателя Правительства, согласованному с руководителем Аппарата Правительства РФ, а также по требованию прокурора.

Исполнение ранее выданных предписаний об устранении нарушений требований законодательства, срок исполнения которых наступил после 10 марта 2022 года, автоматически продлевается на 90 дней со дня истечения срока исполнения.

Росреестр в 2022 году продолжит проведение мониторинговых мероприятий, не предусматривающих взаимодействие с контролируемыми лицами, в том числе с использованием беспилотных воздушных судов. В случае выявления признаков нарушений в ходе таких мероприятий инспекторы будут принимать меры по предупреждению и профилактике нарушений.

# КАК ПРОХОДИТ «ГАРАЖНАЯ АМНИСТИЯ» В РЕГИОНАХ



С сентября 2021 года в России действует «гаражная амнистия». Корреспонденты «Российской газеты» проверили, как в регионах идет «гаражная амнистия». Узнали, какие возникают проблемы и как их пытаются решить.

## ЗА ЗЕМЛЮ НЕ ПЛАТЯТ

Охотнее всего возможностью регистрации гаражей пользовались жители Татарстана, Мордовии. В лидерах также Омская область. Одним из первых воспользовался «гаражной амнистией» в Татарстане 72-летний Павел Арбеев. Гараж он построил еще в 1972 году, в 2018-м зарегистрировал. А вот с участком оказалось сложнее. Ведь раньше оформить его в собственность можно было после выкупа земли, причем по кадастровой стоимости. А это немалые деньги.

«Гаражная амнистия» помогла Павлу Григорьевичу не только сэкономить семейный бюджет, но и без волокиты стать владельцем участка. И таких примеров в Татарстане хватает. В упрощенном порядке в Татарстане уже оформлено 640 земельных участков и более тысячи гаражей. «Судя по количеству поступающих документов, интерес к «гаражной амнистии» только растет», — признается **руководитель Управления Росреестра по Татарстану Азат Зяббаров**.

## БЫСТРО И БЕЗ ХЛОПОВ

Поначалу, когда федеральный закон только вступил в силу, многие пребывали

в растерянности. Не знали, как получить эту услугу, какие документы нужны. Было неясно, какие виды гаражей попадают под амнистию и можно ли оформить по ней боксы в многоуровневых гаражных комплексах.

Сейчас, говорят в **Управлении Росреестра по Татарстану**, такого уже нет. Удалось избежать и недопонимания со стороны органов местного самоуправления, от оперативности которых во многом зависит, насколько быстро человек сможет стать собственником гаража и участка под ним. «Мы обсуждали это с представителями органов власти задолго до начала амнистии, — объясняет Азат Зяббаров. — И сейчас по документам, которые муниципальные органы отправляют нам в электронном виде, решения принимаются мгновенно».

Как быстро и без хлопот оформить гараж или участок под ним, показывает и опыт Мордовии, которая тоже в числе лидеров. Амнистия распространяется на гаражи, построенные до 30 декабря 2004 года, — то есть до вступления в силу Градостроительного кодекса РФ. Земля, на которой расположен гараж, должна быть государственной или муниципальной. Алгоритм в республике уже отработан: сначала владелец подает заявление в местную администрацию, к нему нужно приложить любой документ, подтверждающий факт владения гаражом. Это может быть полученное ранее решение о распределении гаража, документы технической инвента-

ризации, договор о подключении объекта к инженерно-техническим сетям.

## РАЗОРВАЛИ ЗАМКНУТЫЙ КРУГ

Важно, что процедура оформления не потребует больших затрат. Но в случае если строение не находилось на кадастровом учете, потребуются технический план. Для его составления придется обратиться к кадастровому инженеру. «Первая стадия — кадастровый учет земельного участка, — уточнили в Управлении Росреестра по Мордовии. — Следующий этап — государственная регистрация права собственности на участок и гараж».

Как признаются автомобилисты, новый механизм сильно упрощает процедуру регистрации. «Раньше гараж нельзя было зарегистрировать, если у владельца не было документов на землю. И наоборот — оформить участок можно, если узаконен объект недвижимости, расположенный на ней. Получался замкнутый круг. Теперь такой проблемы нет», — рассказал «РГ» председатель саранского гаражного кооператива «Талисман» Виталий Микаев.

## ОФОРМИЛ — И ПРОДАЛ

Активно «гаражной амнистией» пользуются и жители Омской области. К оформлению документов омичей подстегнула борьба мэрии с нелегальными строениями. С начала 2021 года на территории Омска снесли три сотни незаконно расположенных гаражей. При этом горожане не только лишились места для автомоби-

ля, но и не получили никаких компенсаций. Владелец демонтированных объектов, наоборот, выписали внушительные счета за снос и услуги эвакуатора.

Страх потерять имущество и вынудил многих автомобилистов поставить гараж на государственно-кадастровый учет. А еще омичи поняли, что после оформления строения его можно выгодно продать. Правда, чтобы узаконить гараж, придется оплатить около 10 тысяч рублей за услуги кадастрового инженера. Но зато капитальный кирпичный гараж на рынке оценивается в 250-300 тысяч рублей.

### ОТКАЗНИКИ

Среди тех регионов, где еще никто не оформил гараж по амнистии, Дагестан и Сахалин. Почему? Ведь желающих воспользоваться федеральным законом на том же Сахалине хватает. В администрацию Южно-Сахалинска каждый день приходят и звонят люди. Но в два счета стать владельцем участка не получается. «Отказы происходят потому, что на те территории, где находятся гаражно-строительные кооперативы, разработаны проекты межевания. А чтобы образовать земельный участок под гаражным боксом, необходимо внести корректировку в действующий

**РАНЬШЕ ГАРАЖ НЕЛЬЗЯ БЫЛО ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ, ЕСЛИ У ВЛАДЕЛЬЦА НЕ БЫЛО ДОКУМЕНТОВ НА ЗЕМЛЮ. И НАОБОРОТ – ОФОРМИТЬ УЧАСТОК МОЖНО, ЕСЛИ УЗАКОНЕН ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫЙ НА НЕЙ. ПОЛУЧАЛСЯ ЗАМКНУТЫЙ КРУГ. ТЕПЕРЬ ТАКОЙ ПРОБЛЕМЫ НЕТ**

проект либо создать новый», – объясняет замдиректора Департамента землепользования города Южно-Сахалинска Наталья Фуфлыгина. Но это оказалось не так-то просто. В проектах межевания просто не учитывается такая возможность.

### ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ СТАЛА ВДВОЕ ПОПУЛЯРНЕЕ

Теперь южносахалинцам приходится писать заявления в Департамент архитектуры и градостроительства. И просить учесть их желание оформить земельный участок при корректировке либо разработке нового проекта межевания. У Дагестана совсем иная история: в региональном Управлении Росреестра «РГ» пояснили, что подтверждающим право собственности на гараж может быть любой документ, выданный до 2005 года. Но есть свои тонкости.

Как пояснили в Росреестре республики, с этим документом вы должны обра-

титься в администрацию муниципального образования, на территории которого расположен гараж. Там издается постановление о предварительном согласовании земельного участка для предоставления его в собственность. Далее готовится кадастровый план, и уже с этим пакетом Росреестр регистрирует право собственности. И уже после регистрации владелец вновь обращается в администрацию муниципального образования и получает постановление о предоставлении участка по «гаражной амнистии».

Отсутствие у многих документов на гаражи и сложная, по мнению автовладельцев, бюрократическая процедура переоформления в собственность стали причиной того, что дагестанцы не воспользовались «гаражной амнистией». Особенно это касается Махачкалы, где гаражи получали фактически без оформления документов. ●

Ольга Кондрева

## СПРАВКА РОСРЕЕСТРА

\*Федеральный закон от 05.04.2021 N 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». По закону о «гаражной амнистии» с 1 сентября 2021 года граждане могут оформить не только гаражи, но и бесплатно получить в собственность государственные и муниципальные земельные участки, на которых они расположены. Решение о предоставлении в собственность гражданам для собственных нужд таких земельных участков принимают органы государственной или муниципальной власти. Поэтому заявителям с документами необходимо обращаться в исполком по месту нахождения объекта недвижимости (в Казани – это районные администрации, а в районах республики – это Палаты имущественных и земельных отношений).

### К заявлению следует приложить один или несколько из следующих имеющихся документов:

- ▶ документ, который подтверждает, что заявителю был выделен земельный участок;
- ▶ схема расположения земельного участка. Нужна только в случае, если земельный участок не образован и не поставлен на кадастровый учет. Чтобы это проверить, можно посмотреть выписку из ЕГРН или Публичную кадастровую карту;
- ▶ документ, который подтверждает передачу земли ГСК, где расположен гараж;
- ▶ решение общего собрания ГСК о том, что гражданину распределили гараж в его составе, или документ, который бы подтвердил, что он оплатил пай;

### Если у правообладателя нет вышеперечисленных документов, он может предоставить:

- ▶ договор об оплате коммунальных услуг за гараж;
- ▶ договор о подключении гаража к сетям инженерно-технического обеспечения, заключенный до 30 декабря 2004 года;
- ▶ документы, подтверждающие оплату коммунальных услуг;
- ▶ технический паспорт гаража, составленный до 01.01.2013г., в котором указана фамилия заявителя как правообладателя или заказчика изготовления тех.паспорта.

В случае если гараж не поставлен на кадастровый учет, то следует также представить технический план, который предварительно необходимо заказать у кадастрового инженера. Если по заявлению исполком примет положительное решение, то документы должны быть направлены в Росреестр в течение 5 рабочих дней после принятия решения. Действует Закон до 1 сентября 2026 года.



**1 АПРЕЛЯ, В МЕЖДУНАРОДНЫЙ ДЕНЬ ПТИЦ, РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА СОВМЕСТНО С КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТОЙ УСТАНОВИЛ СКВОРЕЧНИКИ ДЛЯ ПЕРНАТЫХ ОБИТАТЕЛЕЙ, КОТОРЫЕ КАЖДУЮ ВЕСНУ ВОЗВРАЩАЮТСЯ В РОДНЫЕ КРАЯ. В ЭТОМ ПОМОГЛИ СОТРУДНИКИ МИНИСТЕРСТВА ЛЕСНОГО ХОЗЯЙСТВА РТ**

15 апреля в Росреестре Татарстана состоялось награждение участников выставки, посвященной Дню космонавтики «Безграничный космос» и «Кого ты возьмешь с собой в космос?» среди сотрудников Управления и Кадастровой палаты по Республике Татарстан.

Более 60 работ были представлены вниманию коллег. Некоторые из авторов лично посетили торжественное награждение и удостоились самых бурных аплодисментов. В канун Всемирного дня книги в Росреестре Татарстана запустили на постоянной основе популярную акцию "Подари книге вторую жизнь".

Молодёжный совет ведомства организовал сбор книг для последующего обмена по типу буккроссинга. На полках отдельного установленного стеллажа оказались книги самых разных жанров. Также здесь можно обменяться и детской литературой. В день открытия акции коллеги не только принесли свои книги, но уже успели и обменяться понравившимися.



**БЛАГОТВОРИТЕЛЬНАЯ ПОМОЩЬ, ПОЗНАВАТЕЛЬНЫЙ КВЕСТ, НЕДЕЛЯ ПРАВОВОЙ ПОМОЩИ, СУББОТНИК В САДУ ДРУЖБЫ И МНОГОЕ ДРУГОЕ...**

Молодежные советы Росреестра Татарстана и Кадастровой палаты по доброй традиции провели мероприятия, приуроченные ко Дню защиты детей. В последнюю неделю мая коллеги ведомств провели марафон добрых дел для детей.

Так, начиная с 25 числа они провели благотворительный сбор одежды, обуви и игрушек для склада «Хорошие руки», в который

часто обращаются семьи с детьми, оказавшиеся в сложной жизненной ситуации. Затем дружной командой, вооружившись перчатками, краской, кистями и подарками для детей отправились в Дербышкинский детский дом, в котором в преддверии праздника помогли сотрудникам провести субботник в Саду дружбы на прилегающей территории: окопали деревья, расчистили территорию от лишнего песка, покрасили беседки и успели погулять с детьми и пообщаться. Многие из деток уже узнают сотрудников и с радостью делятся успехами в школе или новыми аксессуарами.

Также с благотворительной помощью посетили отделение детей без статуса 18 детской городской больницы, отдельные нуждающиеся семьи, в том числе многодетные и семьи с детьми – инвалидами на средства, собранные силами сотрудников.



**ЧЛЕНЫ МОЛОДЕЖНОГО СОВЕТА В ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОТДЕЛАХ ТАКЖЕ АКТИВНО ПОДДЕРЖАЛИ МАРАФОН ДОБРЫХ ДЕЛ И ПОСЕТИЛИ ДЕТСКИЕ УЧРЕЖДЕНИЯ, СЕМЬИ И БОЛЬНИЦЫ В РАЙОНАХ РЕСПУБЛИКИ С ПОДАРКАМИ ДЛЯ ДЕТЕЙ**

В день праздника дети сотрудников были приглашены на познавательный квест, целью которого было познакомить с местом работы их родителей. Так, ребята сами смогли найти личное дело, написали письмо Карлсону о необходимости зарегистрировать крышу, на которой он живет, разгадали ребус от айтишников, в самом большом архиве с легкостью нашли недостающий элемент и даже выяснили, что в новом зоопарке вольер для жирафов еще не заселен, внимательно наблюдали за квадрокоптером земнадзора и обещали проверить, правильно ли установлен забор на даче. На «отлично» справившись со всеми заданиями и подробно познакомившись с работой родителей, в награду дети получили подарки.

В рамках акции Росреестра «Неделя правовой помощи детям» в течение недели в ведомстве проводится горячая телефонная линия, а в День защиты детей проведена очная консультация граждан по вопросам, связанным с оформлением недвижимости с участием несовершеннолетних.







Мы там,  
где люди



## ПОЗДРАВЛЯЕМ!

ДОРОГИЕ ЮБИЛЯРЫ, ПОЗДРАВЛЯЕМ ВАС С ПРАЗДНИКОМ И ЖЕЛАЕМ ЗДОРОВЬЯ, БЛАГОПОЛУЧИЯ И НОВЫХ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ УСПЕХОВ. ПУСТЬ СИЛА ДУХА И ЦЕЛЬНОСТЬ ХАРАКТЕРА ВСЕГДА ОСТАЮТСЯ ФУНДАМЕНТОМ ВАШЕЙ ЖИЗНИ. БУДЬТЕ СЧАСТЛИВЫ, ОКРУЖЕНЫ ВНИМАНИЕМ И ЗАБОТОЙ БЛИЗКИХ ЛЮДЕЙ И КОЛЛЕГ

## УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ПОЗДРАВЛЯЕТ



**Хисматуллина Равиля Наилевича**  
Начальника Высокогорского отдела



**Михайлову Елену Анатольевну**  
Заместителя начальника финансово-экономического отдела



**Муллахметову Гульнару Гафуровну**  
Заместителя начальника Мамадышского отдела



**Шаяхметова Айдара Заетовича**  
Заместителя начальника Межмуниципального отдела по Муслимовскому и Сармановскому районам



**Абдрахманова Фарита Сайтахметовича**  
Заместителя начальника Межмуниципального отдела по Камско-Устьинскому и Тетюшскому районам



**Фазылова Фарита Габдулхаковича**  
Заместителя начальника Межмуниципального отдела по Пестречинскому и Рыбно-Слободскому районам



**Арзину Наталью Ильиничну**  
Главного специалиста – эксперта отдела организации и контроля



**Филипову Ирину Васильевну**  
Специалиста – эксперта Лаишевского отдела



**Камалетдинову Зульфию Рафхатовну**  
Старшего специалиста 1 разряда Альметьевского отдела



**Сафаргалиева Савиля Галиевича**  
Оператора электронно-вычислительных и вычислительных машин Межмуниципального отдела по г. Набережные Челны и Тукаевскому району



**Зарипова Радика Ильдусовича**  
Водителя автомобиля 5 разряда отдела материально-технического обеспечения



**Шакурова Абрара Миннисламовича**  
Водителя автомобиля 4 разряда Межмуниципального отдела по Буинскому и Дрожжановскому районам

## ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

№1 (37) июнь 2022

## ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР

**Костин Артем Петрович** – заместитель руководителя  
Управления Росреестра по Республике Татарстан

## Редакционный совет

**Зяббаров Азат Галимзянович**

Руководитель Управления Росреестра  
по Республике Татарстан

**Белкин Аркадий Александрович**

Директор Кадастровой палаты по Республике Татарстан

## РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ

Галиуллина Галина, Галлямова Яна,  
Радыгина Ольга, Карандаева Нурия

## КОРРЕКТОР

Добролюбова Елена

## АДРЕС РЕДАКЦИИ

г. Казань, ул. Авангардная, д.74,

E-mail: [press@rosreestr.org](mailto:press@rosreestr.org), Тираж 999 экз.

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](mailto:press@rosreestr.org)

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

## ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»

## ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

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

Телефон: (843) 514-90-77

Адрес электронной почты: [filial@16.kadastr.ru](mailto:filial@16.kadastr.ru)

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

## ПО ТЕЛЕФОНУ «ГОРЯЧЕЙ ЛИНИИ» РОСРЕЕСТРА ЗАЯВИТЕЛИ, ПРОЖИВАЮЩИЕ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, УЖЕ БОЛЕЕ 7 ЛЕТ МОГУТ ПОЛУЧИТЬ КОНСУЛЬТАЦИЮ ПО ВОПРОСАМ ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ И ПОСТАНОВКИ ИХ НА ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ

Колл-центр Росреестра – одна из крупнейших государственных площадок в России, обеспечивающая приём десятка тысяч звонков ежедневно. Мы работаем в круглосуточном режиме, что позволяет жителям разных регионов получать информацию в любое удобное для них время.

Также мы рассматриваем вопросы заявителей, направленные в электронном виде через сайты Росреестра и Кадастровой палаты в разделе «Техническая поддержка». Ежегодно в ВЦТО по телефону поступает порядка 4 (четырёх) миллионов входящих вызовов (это основной канал взаимодействия с заявителями) и 400 (четырехсот) тысяч электронных запросов.

В настоящее время мы наблюдаем тенденцию по перераспределению входящих вызовов и электронных запросов в пользу последних, что свидетельствует о востребованности электронных услуг сайта Росреестра и ФГБУ «ФКП Росреестра» у заявителей.

### К НАИБОЛЕЕ ВОСТРЕБОВАННЫМ ТЕМАТИКАМ ОБРАЩЕНИЙ ЗАЯВИТЕЛЕЙ, МОЖНО ОТНЕСТИ ВОПРОСЫ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ:

- информации о расположении и графике работы территориальных органов Росреестра и филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра»;
- консультаций по пакету документов, порядку их подготовки и подачи;
- информации о текущем статусе рассмотрения заявления (запроса)

### Также наши сотрудники могут помочь осуществить предварительную запись в Росреестр (его территориальные органы), ФГБУ «ФКП Росреестра» и его филиалы с целью:

- обращения на личный прием к должностным лицам;
- подачи заявления (запроса) на предоставление государственной услуги;
- получения услуги по выездному приему (обслуживанию).

Наша деятельность направлена на обеспечение удобного доступа граждан и организаций к информации о порядке предоставления государственных услуг, оказываемых Росреестром и ФГБУ «ФКП Росреестра», тем самым снижая временные и финансовые затраты заявителей за счет повышения доступности и скорости получения необходимой информации.

**420054, РТ, г. Казань,  
ул. Авангардная, д. 60А**


**Информацию об услугах  
можно получить по телефону**

**8-800-100-34-34**

**Мы в социальных сетях:**

**ВК [https://vk.com/kazan\\_vcto](https://vk.com/kazan_vcto)**





# УСЛУГИ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ – ЭТО БЫСТРО, КАЧЕСТВЕННО, НАДЕЖНО!

## Наши услуги

### Консультационные услуги

Предстоит покупка или продажа недвижимости? Решили оформить договор дарения? Не знаете, какие документы необходимы, и с чего начать? Эксперты Кадастровой палаты по РТ окажут компетентные консультации по подбору пакета документов для составления договоров, дадут профессиональную устную консультацию, а также консультацию с подготовкой письменной резолюции. С видами и тарифами на оказание услуг можно ознакомиться на сайте Кадастровой палаты по Республике Татарстан [kadastr.tatarstan.ru](http://kadastr.tatarstan.ru) в разделе «Услуги» – «Консультационные услуги».

### Выездной прием заявлений и Курьерская доставка

Услуги, связанные с оформлением недвижимости, можно получить не выходя из дома или офиса. У владельцев недвижимости есть возможность вызвать специалистов Кадастровой палаты Татарстана домой или в офис, чтобы подать документы на кадастровый учет, регистрацию прав, на исправление технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), а также на прием запросов о предоставлении сведений из реестра недвижимости. Также можно подать документы на государственную регистрацию изменений, перехода, ограничения, прекращения права на недвижимое имущество и обременение объекта недвижимости. Для получения готовых пакетов документов Кадастровая палата Татарстана оказывает услугу Курьерской доставки.

### Цифровые подписи

-Удостоверяющий центр Кадастровой палаты по Республике Татарстан, аккредитованный Минэкономсвязью, предлагает актуальную услугу по выпуску квалифицированных сертификатов ключа проверки электронной подписи (далее КСКПЭП) Электронные подписи можно применять в информационных системах органах власти, оформить регистрацию или обращение к муниципальным властям, подать электронное заявление на поступление в вуз, записать ребенка в садик или школу, подать судебный иск или жалобу в электронном виде и др. С полным перечнем информационных систем можно ознакомиться в разделе «Электронная подпись» на <https://uc.kadastr.ru/elpodp>

### 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

При покупке участка нелишним будет убедиться, что кадастровые границы земельного участка соответствуют фактическим. То есть быть уверенным в том, что вы покупаете именно тот участок с оговоренной площадью и границами. Татарстанцы могут воспользоваться услугой выноса точек на местности, вызвав специалистов Кадастровой палаты по Республике Татарстан. Для закрепления на местности поворотных точек используется высокоточное геодезическое оборудование, работы проводят квалифицированные специалисты, имеющие большой опыт работы в государственном учреждении в сфере кадастровых отношений.

---

#### 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), 8 (987) 269-09-05 и по e-mail: [kadastr-16-seminar@mail.ru](mailto:kadastr-16-seminar@mail.ru)

Мы в социальных сетях: ВК: [vk.com/kadastr\\_16](https://vk.com/kadastr_16)

