КАК ПРАВИЛЬНО СОГЛАСОВЫВАТЬ ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА? СОВЕТ ОТ СПЕЦИАЛИСТОВ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ

Процедура согласования границ земельного участка проводится кадастровым инженером на основании заключенного договора подряда с заказчиком.

Если вы правообладатель смежного участка, и с вами согласуют границу участка, вам необходимо знать следующее. Кадастровый инженер может проводить личное согласование с обращением к каждому правообладателю смежного участка, либо путем проведения общего собрания.

Закон требует согласовывать границы с собственником объекта недвижимости и с лицами, которым участок предоставлен на праве аренды сроком более 5и лет, на праве постоянного бессрочного пользования либо пожизненного наследуемого владения.

Если эти лица не могут принимать участие в согласовании, за них это могут сделать их представители. И при этом у них должна быть нотариальная доверенность.

Как проводится согласование? При личном обращении к собственнику смежного участка кадастровый инженер показывают правообладателю схему прохождения границы. При этом правообладатель смежного участка при согласовании может потребовать, чтобы ему наглядно показали, как будет проходить граница на местности.

Лучше использовать эту возможность, так как определить по чертежу, содержащемуся в межевом плане, фактическое расположение земельного участка практически невозможно. Факт согласования обязательно подтверждается личной подписью в специальном акте.

Если кадастровый инженер будет проводить согласование границы путем проведения общего собрания, он обязан направить извещение всем собственникам смежных участков.

В нем будет указан срок и адрес для передачи возражений о местоположении границы.

По закону этот срок не может быть меньше 15 дней со дня получения извещения.

При наличии возражений необходимо направить их по адресу и в срок, указанный в извещении.

Факт направления (передачи) возражений кадастровому инженеру лучше зафиксировать. Устный отказ от согласования не будет препятствовать внесению сведений в кадастр. По закону если в межевом плане содержится извещение, оформленное должным образом, и в акте согласования есть отметка об отсутствии письменных возражений - граница считается согласованной.

Если же кадастровый инженер получит письменные возражения, он будет обязан включить их в межевой план. В этом случае учет будет проведен только при наличии соответствующего решения суда.

Если вы заказчик кадастровых работ, и вам еще только предстоит выбрать специалиста, обратите внимание: официальный реестр кадастровых инженеров (ФИО, контакты, ареал работы) ведет Росреестр. Список доступен на сайте ведомства: www.rosreetr.ru.

КАК ВОЛГОГРАДЦАМ УБЕРЕЧЬСЯ ОТ ПОКУПКИ НЕЛЕГАЛЬНО ВОЗВЕДЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ?

Возведение малоэтажных многоквартирных домов в Волгоградской области стало распространенным явлением, благодаря относительно невысокой себестоимости и стабильному спросу на недорогое жилье. Внимание все большего количества семей привлекают комфортных загородные дома по невысокой стоимости - "Таунхаусы" или, если уж говорить правильно, жилые дома блокированной застройки. Данный термин определяет жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Как жителям области, решившим улучшить свои жилищные условия путем приобретения (вложения средств в строительство) загородного жилья, уберечься от вложения денежных средств в нелегально возведенные (возводимые) объекты малоэтажной застройки, расскажет заместитель начальника отдела обеспечения ведения кадастра филиала Кадастровой палаты Росреестра по Волгоградской области Дмитрий Евдокимов.

Прежде всего, необходимо обратить внимание на содержащиеся в Государственном кадастре недвижимости (ГКН) сведения о виде разрешенного использования земельного участка, на котором расположен приобретаемый объект капитального строительства. Таунхаус к индивидуальным жилым домам не относится, поэтому его строительство должно осуществляться на земельном участке, имеющем вид разрешенного использования "блокированные дома жилой застройки", на основании разрешения на строительство, выданного исполнительным комитетом соответствующего муниципального образования, в строгом соответствии с проектной документацией. Завершение строительства должно быть удостоверено разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, которое также выдается исполнительным комитетом соответствующего муниципального образования (ст.ст.51, 55 Градостроительного кодекса РФ). Право собственности на такой объект недвижимости регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания, которым и является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Только при наличии вышеперечисленных документов можно говорить о законности возведения таунхауса. В случае же отсутствия указанных документов налицо все признаки самовольной постройки, предусмотренные ст.222 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с которой такая постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

Для того чтобы быстро узнать вид разрешенного использования участка, можно воспользоваться бесплатным информационным ресурсом "Публичная кадастровая карта" или сервисом "Справочная информация об объекте недвижимости в режиме on-line" на портале Росреестра (www.rosreestr.ru). Также сведения о виде разрешенного использования содержатся в кадастровом паспорте земельного участка или кадастровой выписке о земельном участке, которую вы можете запросить в любом пункте приема документов Кадастровой палаты или МФЦ. Адреса ведомств в своем районе вы можете уточнить на сайте «волгоград-кадастр.рф» или по бесплатному телефону - 8-800-100-34-34.

КАК СНЯТЬ С ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧЕТА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ?

Жители региона довольно часто обращаются в филиал Кадастровой палаты Росреестра по Волгоградской области с вопросами о том, как снять с государственного кадастрового учета объект недвижимости. Приводим разъяснения по данному вопросу заместителя начальника отдела обеспечения ведения кадастра Кадастровой палаты Дмитрия Евдокимова.

1. Почему и на каком основании объект недвижимости может быть снят с государственного учета?

Д.Е.: Объект недвижимости может быть снят с государственного кадастрового учета в случае гибели или уничтожения объекта недвижимости. Основанием служат заявление о снятии с учета, акт обследования, а также решение суда.

После государственной регистрации права собственности на здание или сооружение допускается снятие с учета помещения, расположенного в таком здании или сооружении, на основании заявления собственника здания или сооружения либо его представителя и необходимых для кадастрового учета документов.

При осуществлении кадастрового учета здания или сооружения в связи с прекращением его существования орган кадастрового учета одновременно снимает с учета все помещения в таком здании или сооружении. Основанием для снятия с учета этих помещений является заявление о снятии с учета такого здания или сооружения.

2. Какие документы необходимы для снятия объекта с учета?

Д.Е.: Необходимыми документами для снятия являются:

• документ, удостоверяющий личность заявителя;

• акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости;

• вступившее в законную силу решение суда о снятии с государственного кадастрового учета объекта недвижимости.

3. Кто имеет право подать заявление о снятии объекта с учета?

Д.Е.: Заявление о снятии с учета вправе подать собственник или его представитель на основании нотариально удостоверенной доверенности. С заявлением о снятии с учета помещения вправе обратиться также собственник здания или сооружения, в котором располагается такое помещение, а также собственник земельного участка, на котором было расположено здание или сооружение.

4. Где можно оформить акт обследования?

Д.Е.: Для оформления акта обследования необходимо обратиться к кадастровому инженеру, имеющему соответствующие знания и аттестат, подтверждающий его полномочия.

Таким образом, чтобы снять объект недвижимости с кадастрового учета следует найти квалифицированного кадастрового инженера для оформления акта обследования. После чего нужно сдать все документы, вместе с актом обследования и заявлением о снятии с кадастрового учета объекта недвижимости, в пункт приема документов Кадастровой палаты. По истечении 18 календарных дней следует получить готовую кадастровую выписку на объект недвижимости, содержащую информацию о внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о прекращении существования такого объекта недвижимости. Государственная услуга по внесению сведений в государственный кадастр недвижимости о прекращении объекта недвижимости предоставляется бесплатно.

КАДАСТРОВУЮ СПРАВКУ ЛУЧШЕ ЗАКАЗЫВАТЬ ЧЕРЕЗ ИНТЕРНЕТ

На сайте Росреестра снова заработала популярная услуга. Теперь все желающие могут заказать кадастровую справку о кадастровой стоимости земельного участка, не вставая с дивана.

Данная справка чаще всего необходима при вступлении в наследство, при оспаривании кадастровой стоимости земельного участка или при залоге объекта недвижимости у кредитной организации. Этим летом снова появилась возможность заказывать официальный документ через сайт Росреестра (https://rosreestr.ru), что существенно экономит время.

Чтобы воспользоваться услугой, необходимо заполнить специальную форму в разделе "Подать запрос о предоставлении сведений ГКН" и в течение 5 рабочих дней специалисты подготовят кадастровую справку о кадастровой стоимости земельного участка. Если есть потребность узнать кадастровую стоимость на определенную дату, то необходимо при заполнении заявки в графе "Иное" указать ее. Напомним, что кадастровые справки предоставляются бесплатно.

Важное новшество: документ можно заказать через сайт Росреестра и получить готовую справку в бумажном виде в любом территориальном отделе Кадастровой палаты.

КАК ВНЕСТИ ИЗМЕНЕНИЯ В КАДАСТРОВЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ?

Учет изменений объекта недвижимости - кадастровая процедура, которая проводится в случае изменения уникальных характеристик объекта недвижимости или других сведений о нем.

Какие документы необходимы:

1. Документ, удостоверяющий личность заявителя.

2. Заявление об учете изменений характеристик объекта недвижимого имущества, поставленного на государственный кадастровый учет. Заявление может подать собственник, его представитель на основании нотариально удостоверенной доверенности или иное лицо в случаях, установленных законом. Бланк заявления можно скачать на сайте Росреестра или получить в офисе Кадастровой палаты.

3. Межевой план земельного участка или технический план здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства. Межевой план требуется при учете изменений уникальных характеристик земельного участка и учете части земельного участка. Технический план требуется при учете изменений объекта капитального строительства (за исключением сведений о назначении объекта) и учете части объекта капитального строительства.

Для оформления межевого или технического плана необходимо заключить договор на его подготовку с кадастровым инженером, имеющим квалификационный аттестат. На сайте Росреестра можно ознакомиться со списком всех аттестованных кадастровых инженеров в Российской Федерации.

4. Документ, устанавливающий или удостоверяющий право заявителя на объект недвижимости (оригинал или нотариально заверенная копия; копия акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, заверенная печатью и подписью уполномоченного должностного лица такого органа). Если сведения о праве на объект уже содержатся в государственном кадастре недвижимости (ГКН), представлять документ не требуется.

5. Документ, подтверждающий разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка, если имел место спор о границах земельного участка (оригинал или нотариально заверенная копия).

Заявитель может по собственной инициативе представить следующие документы:

• если изменена категория земель, к которой отнесен земельный участок, - документ, подтверждающий принадлежность земельного участка к определенной категории земель;

• если изменен вид разрешенного использования земельного участка - документ, подтверждающий установленное разрешенное использование земельного участка;

• если изменен адрес объекта недвижимости - решение органа государственной власти или органа местного самоуправления о присвоении адреса объекту недвижимости или изменении такого адреса;

• если изменено назначение здания, помещения - решение органа местного самоуправления об изменении назначения здания или помещения.

Заявитель вправе представить оригинал или копию документа, заверенную печатью и подписью уполномоченного должностного лица указанного органа, или нотариально удостоверенную копию. В случае если заявитель не представляет указанные документы, они запрашиваются Росреестром самостоятельно в рамках системы межведомственного информационного взаимодействия.

Как подать документы

Заявление об учете изменений характеристик объекта недвижимого имущества можно подать любым из предложенных способов:

1. Обратиться в офис Кадастровой палаты.

Запишитесь на прием заранее:

• на официальном сайте Росреестра в разделе "Офисы и приемные";

• по единому номеру центра телефонного обслуживания Росреестра 8-800-100-34-34.

2. Отправить нотариально заверенные документы почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении в офис Кадастровой палаты по месту нахождения объекта недвижимости.

Сроки предоставления и стоимость услуги

Кадастровая выписка об объекте недвижимости, содержащая внесенные в ГКН новые сведения, выдается лично заявителю (его представителю) или направляется почтовым

отправлением при наличии соответствующего указания в заявлении в срок не более 18 календарных дней со дня приема заявления и документов органом кадастрового учета.

Внесение изменений в ГКН осуществляется без взимания платы с заявителя.

Возможные причины приостановления рассмотрения заявления

• одна из границ земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка, сведения о котором уже содержатся в ГКН;

• одна из границ участка пересекает границу муниципального образования или населенного пункта;

• если местоположение помещения в соответствии с кадастровыми сведениями совпадает с местоположением другого помещения за исключением случая, если другое помещение является преобразуемым объектом недвижимости;

• заявление или документы по форме или содержанию не соответствуют требованиям законодательства или представлен неполный комплект документов.

Возможные причины для отказа в учете изменений

• межевой или технический план заверены лицом, не имеющим соответствующих прав;

• ответ органа государственной власти или органа местного самоуправления на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа и информации, необходимой для кадастрового учета, и соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе;

• с заявлением об изменении кадастровых сведений обратилось ненадлежащее лицо;

• изменение площади и (или) изменение описания местоположения границ земельного участка не обусловлено образованием земельного участка или уточнением его границ;

• в результате кадастрового учета изменений площадь земельного участка будет больше площади, указанной в ГКН, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный законодательством для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем 10% площади, указанной в ГКН;

• при уточнении границ земельного участка нарушен установленный порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ не считается согласованным (за исключением случаев признания указанных границ уточненными в порядке разрешения земельного спора).

Для получения более подробной консультации по каждому конкретному случаю рекомендуем обратиться к специалисту в ближайшем офисе филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Волгоградской области.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ: ГДЕ ПОЛУЧИТЬ И СКОЛЬКО СТОИТ?

Большинство из нас являются собственниками объектов недвижимости - квартиры, жилого дома, земельного участка. Подобный статус обязывает знать ответы на некоторые вопросы, с которыми рано или поздно может столкнуться каждый из нас. К примеру, как при покупке или продаже этого недвижимого имущества, так и совершении любой иной сделки с ним. В связи с чем стоит разобраться в вопросах: каким образом можно узнать характеристики того или иного объекта недвижимости, где их получить и сколько за это придется платить.

Сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, объектах незавершенного строительства систематизируются в государственном информационном ресурсе - государственном кадастре недвижимости (далее - ГКН), при условии, что в отношении таких объектов недвижимости осуществлен государственный кадастровый учет и им присвоен кадастровый номер. Узнать информацию о том, учтен ли в ГКН ваш объект недвижимости, Вы можете, воспользовавшись электронным сервисом "Предоставление сведений об объектах недвижимости в режиме online" посредством портала Росреестра.

Общедоступные сведения об объектах недвижимости, внесенные в ГКН, предоставляются по запросам любых лиц. В частности, сведения могут быть предоставлены в виде кадастрового паспорта, который представляет собой выписку из ГКН, в которой содержатся характеристики конкретного объекта недвижимости.

Подать запрос о предоставлении сведений, внесенных в ГКН, в виде кадастрового паспорта, Вы можете:

• лично в офисах филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Волгоградской области (адреса офисов приема - выдачи документов Вы можете найти в разделе "Офисы и приемные" на портале Росреестра);

• лично через многофункциональный центр;

• посредством почтового отправления;

• в электронной форме посредством информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет". На портале Росреестра реализована возможность получения данной государственной услуги в электронном виде, для этого необходимо заполнить электронную форму запроса в разделе "Электронные услуги".

При этом, вы можете выбрать удобную для вас форму предоставления и способ получения кадастрового паспорта: в виде электронного документа либо в виде бумажного документа почтовым отправлением на Ваш почтовый адрес, либо в виде бумажного документа в офисе филиала кадастровой палаты или МФЦ.

За предоставление сведений, внесенных в ГКН, взимается плата в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 30.07.2010 "№" 343 "О порядке взимания и возврата платы за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, и размерах такой платы". Для физических лиц стоимость одного экземпляра кадастрового паспорта в бумажном виде составляет 200 рублей, в электронном виде - 150 рублей.

Срок предоставления этих сведений составляет не более пяти рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего запроса.

Для получения более подробной информации рекомендуем обращаться в филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Волгоградской области или по единому номеру центра телефонного обслуживания Росреестра 8-800-100-34-34.

КАК ИЗМЕНИЛОСЬ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО В СФЕРЕ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА?

С 30 июня 2014 года законодательство в сфере кадастрового учета претерпело множество изменений. До этого сведения о земельном участке, сформированном путем образования из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, невозможно было аннулировать и исключить из государственного кадастра недвижимости (далее - ГКН) до истечения срока действия временного характера сведений ГКН (в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 "№" 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" этот срок составляет 5 лет). Данное обстоятельство могло препятствовать использованию земель, предоставлению в аренду в иных границах, отличных от границ сформированного "временного" участка, и т.д.

Сегодня с заявлением об аннулировании и исключении из ГКН сведений о "временном" земельном участке в филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Волгоградской области (далее - Филиал Кадастровой палаты) имеет право обратиться исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, обладающий правом предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Также существенным нововведением являются закрепленные возможности заявителя (представителя заявителя) обратиться в орган кадастрового учета с заявлением о прекращении осуществления кадастрового учета. Однако указанное заявление (отзыв) может быть предоставлено только заявителем, который предоставил первоначальное заявление о

кадастровом учете, или надлежащим представителем заявителя и только до момента принятия органом кадастрового учета решения об осуществлении кадастрового учета или о приостановлении/отказе в кадастровом учете.

Также изменились формы и требования к подготовке технических планов зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства и межевых планов (для земельных участков). Перечисленные документы подготавливаются кадастровыми инженерами и требуются для осуществления кадастрового учета объектов недвижимости.

В соответствии с новыми требованиями сведения о здании/сооружении/объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении здания/сооружения/объекта незавершенного строительства на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации здания/сооружения/объекта незавершенного строительства, разрешения на ввод здания/сооружения в эксплуатацию или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта здания/сооружения/объекта незавершенного строительства.

Сведения о помещении указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод в эксплуатацию здания/сооружения, в котором находится помещение, проектной документации здания/сооружения, в котором находится помещение, изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта помещения или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта здания/сооружения, в котором находится помещение.

Если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовление или принятие указанных документов, сведения о здании/сооружении/объекте незавершенного строительства/помещении указываются в техническом плане на основании декларации. При этом декларация является неотъемлемой частью технического плана.

ПОЛУЧАЙТЕ УСЛУГИ РОСРЕЕСТРА ЧЕРЕЗ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ

МФЦ - это учреждение, где представлены услуги практически всех государственных организаций. Режим работы, его местоположение определяются исходя из интересов заявителей. Теперь, чтобы получить государственную услугу, волгоградцам не обязательно обращаться в ведомство, непосредственно ее предоставляющее. Подать документы возможно и в офисах МФЦ.

Услуги Росреестра - среди наиболее значимых и востребованных. Постановлением Правительства России они одними из первых были включены в перечень обязательных государственных услуг, предоставление которых организуется по принципу "одного окна", в том числе на базе многофункциональных центров.

В Волгоградской области услуги Росреестра предоставляются в 21 муниципальном образовании Волгоградской области. Количество принятых заявлений от граждан постепенно растет.

"Дорожной картой" по повышению качества государственных услуг в сфере кадастрового учета недвижимого имущества и регистрации прав, предусмотрено, что доля услуг Росреестра, предоставленных через МФЦ, должна достигнуть к 2015 году - 70%, а к 2018 - 90%.

В офисах МФЦ принимают документы на предоставление четырех услуг Росреестра - наиболее популярных у населения Волгоградской области:

- государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- предоставление сведений, содержащихся в реестре прав;
- осуществление государственного кадастрового учета;
- предоставление сведений из кадастра недвижимости.