

## **Согласовывать границы участка с соседями должен кадастровый инженер**

Заместитель директора Кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина призывает граждан внимательнее относиться к работе кадастровых инженеров и при возможности не откладывать регистрацию границ своей недвижимости.

Наталья Бирюлькина провела личный приём заявителей, столкнувшихся с некоторыми трудностями при оформлении в собственность земельного участка. Большинство проблем касалось разногласий с соседями по вопросам устанавливаемых границ участков. Таким образом, в акте согласования границ, входящего в состав межевого плана, не достаёт необходимых подписей. В свою очередь Управление Росреестра по Волгоградской области, принимающее окончательное решение по всем документам, в том числе и по заявлениям о кадастровом учёте недвижимого имущества, не в праве регистрировать такие участки.

“В этом случае прежде всего необходимо договариваться с соседями и чётко понимать, есть ли возможность устранить взаимные претензии мирно. Если все стороны приходят к выводу, что это невозможно, выход один — идти в суд с исковым заявлением об установлении границ земельного участка, — подытожила Наталья Бирюлькина, — и здесь уже неизбежны ни материальные, ни временные, ни моральные издержки. Главное, ещё до обращения в суд добиться от несогласных соседей того, чтобы все причины своего несогласия они указали в акте. Во время судебного дела письменно оформленные возражения понадобятся как доказательство попытки досудебного урегулирования спора”.

Несмотря на то, что законодательство сегодня не обязывает собственников проводить межевание, то есть уточнять границы своего земельного участка, подобная заблаговременная мера позволит в будущем уберечь себя от подобных споров и суматохи. Вполне возможно, что однажды придётся срочно продать или подарить свою недвижимость, и проводить межевание уже не будет времени. Кроме того, неотмежёванный участок не удастся ни разделить на несколько участков, ни, наоборот, объединить с другим, а при наследовании такой недвижимости всё равно придётся сначала определить её конкретные границы.

Многие собственники земли сталкиваются в процессе согласования границ с другой, не менее важной проблемой: кадастровый инженер, нанятый проводить межевание, отказывается искать владельцев прилегающих земельных участков и согласовывать с ними границы. Граждане вынуждены самостоятельно ходить к соседям и просить их подписать акт согласования.

В соответствии с федеральным законодательством в компетенцию кадастрового инженера входит не только определение координат характерных точек границ земельного участка, но и согласование их местоположения. «Правила» взаимодействия с кадастровым инженером указывают, что прежде чем оплачивать межевание или вносить предоплату, необходимо обязательно заключить договор подряда и внимательно его изучить. В договоре должно быть указано, что фактом

качественного выполнения услуги является факт внесения сведений в ЕГРН, а не передача заказчику подготовленных документов. Другими словами, кадастровый инженер должен сопровождать собственника недвижимости на всех этапах: от подготовки межевого плана (в иных случаях технического плана или акта обследования) до получения положительного решения от регистрационного органа. В противном случае кадастровому инженеру необходимо в рамках того же договора и без дополнительной платы устранить все зависящие от него причины приостановления учётно-регистрационных действий.

Важно понимать, что кадастровый инженер — это самостоятельный участник земельно-имущественных отношений. Данный специалист не является сотрудником Федеральной кадастровой палаты, которая, соответственно, не контролирует его работу. Каждый кадастровый инженер должен иметь действующий квалификационный аттестат. В случае, если доля неверно подготовленных документов достигает 25%, кадастрового инженера лишают его аттестата. Органом, уполномоченным контролировать деятельность кадастрового инженера, является соответствующая саморегулируемая организация (СРО), членом которой он обязан быть. За корректным исполнением СРО своих обязанностей уже следят Росреестр и Минэкономразвития.

На сайте Росреестра представлен специальный сервис «Реестр кадастровых инженеров», который позволяет по ФИО кадастрового инженера изучить его «историю»: количество выполненных работ и принятых решений об отказе, а также номер квалификационного аттестата и наименование СРО.

### **Кадастровая палата запустит Всероссийскую горячую линию по дачным вопросам**

Эксперты ответят на вопросы дачников в рамках Недели правовой помощи

С 20 по 24 мая 2019 года Федеральная кадастровая палата Росреестра в рамках Всероссийской недели правовой помощи владельцам загородной недвижимости проведет «горячие линии» и дни открытых дверей по всей стране.

Кадастровая палата Волгоградской области сообщает о проведении 22 мая 2019 года «Дня открытых дверей» для жителей региона.

В рамках проведения мероприятия можно будет получить консультацию по вопросам, относящимся к компетенции кадастровой палаты. Что можно строить на садовых участках? Что признается самостроем? На эти и другие насущные вопросы дачников ответят специалисты кадастровой палаты.

Как отметил глава Федеральной кадастровой палаты Парвиз Тухтасунов, значительные изменения в жизнь дачников внес федеральный закон о ведении гражданами садоводства и огородничества, вступивший в силу с 1 января 2019 года и ликвидировавший понятие «дачных» земель. Кроме того, до конца февраля 2019 года для жилых строений, домов на садоводческих и дачных участках действовал переходный период (так называемая «дачная амнистия»), в течение которого разрешалось поставить объект на кадастровый учёт и зарегистрировать право собственности в упрощенном порядке.

«Все эти изменения вызывают многочисленные вопросы со стороны владельцев приусадебных хозяйств. Федеральное законодательство не всегда легко считается гражданами, поэтому необходимо уделить внимание вопросам просвещения населения, особенно это актуально в дачный сезон», - сказал Парвиз Тухтасунов.

По словам главы Кадастровой палаты, проведение всероссийской Недели правовой помощи позволит гражданам разобраться в нововведениях, касающихся загородной недвижимости, ликвидировать риски неправильной трактовки законодательства и возможных последствий. «В 2019 году проведение тематических «горячих линий» станет регулярным, чтобы граждане со всей страны могли получить разъяснения специалистов по наиболее актуальным вопросам», - отметил Тухтасунов.

Ранее в нижнюю палату парламента был внесен законопроект о продлении «дачной амнистии». В случае принятия законопроекта упрощенный порядок строительства и регистрации прав в отношении жилых домов, жилых строений, садовых домов, построенных на дачных и садовых земельных участках, предоставленных до 4 августа 2018 года, будет действовать до 1 марта 2022 года. Также документом предполагается предусмотреть бессрочную возможность использования упрощенного уведомительного порядка в отношении жилых, садовых домов, строительство которых начато до 4 августа прошлого года. При этом предлагается обязать органы местного самоуправления информировать граждан о новых правилах строительства домов на дачных и садовых участках, на землях ИЖС и о процедуре оформления прав на них.

«Не все владельцы недвижимости успели воспользоваться упрощенным порядком оформления прав. С начала августа прошлого года по 1 марта 2019 – фактически по конец действия амнистии, этой возможностью воспользовались более 170 тысяч граждан», - сказал руководитель Федеральной кадастровой палаты Росреестра Парвиз Тухтасунов. Продление «дачной амнистии» позволит гражданам в облегченной форме зарегистрировать права на объекты собственности, отметил он.

22 мая с 10.00 до 16.00 специалисты Кадастровой палаты по Волгоградской области проведут консультации по адресу: г. Волгоград, ул. Тимирязева, 9, кабинет №:

- 505 – Иванов Илья Николаевич, заместитель директора;
- 506 – Баева Елена Васильевна, заместитель директора - главный технолог;
- 507 – Бирюлькина Наталья Александровна, заместитель директора;
- 515 – Мышлинский Александр Борисович, начальник юридического отдела.

## **Сведения об адресе правообладателя в ЕГРН**

Кадастровая палата по Волгоградской области напоминает, что Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) – реестр, в котором содержатся сведения о объектах недвижимости и правах на недвижимость (квартиры, дома, земельные участки и т.д.). Согласно Федеральному закону № 218-ФЗ от 13.07.2015

года «О государственной регистрации недвижимости», в ЕГРН, помимо сведений об объекте недвижимости, имеются также сведения и о правообладателе, которые могут включать в себя информацию о его почтовом адресе и адресе электронной почты.

Наличие в ЕГРН сведений о контактах правообладателя имеет особое значение. Так, например, при процедуре межевания земельного участка, кадастровому инженеру необходимо согласование верности определения границ этого участка с границами смежных участков. Это можно сделать двумя способами: путем проведения общего собрания или индивидуально с каждым заинтересованным лицом, причем право выбора способа согласования, согласно закону «О кадастровой деятельности», остается за кадастровым инженером. Выбирая первый способ, все заинтересованные лица должны быть заблаговременно уведомлены путем вручения им извещения или направления такого извещения по почтовому адресу или адресу электронной почты.

В случае, если в ЕГРН отсутствуют необходимые сведения, кадастровый инженер имеет право опубликовать извещение о проведении собрания в официальном источнике опубликования муниципальных правовых актов конкретного муниципального образования. Однако, далеко не все собственники следят за появлением такой информации, а для обладателей смежных участков, проживающих в другом регионе – это крайне затруднительно.

Кроме того, при отсутствии таких данных в ЕГРН, орган регистрации прав не сможет проинформировать правообладателя о поступлении заявлений о совершении учетно-регистрационных действий в отношении принадлежащего ему объекта недвижимости, о результатах рассмотрения поданных им заявлений об учете тех или иных изменений или об уточнении характеристик объекта недвижимости, вносимых в порядке межведомственного взаимодействия.

Для того, чтобы в ЕГРН была внесена информация об адресах правообладателя, нужно подать заявление в любой офис МФЦ либо в виде электронного документа на официальном портале Росреестра в разделе «Личный кабинет правообладателя» (при подаче заявления в электронном виде потребуются наличие сертификата электронной цифровой подписи). В течение трех дней с момента подачи заявления, в ЕГРН вносится запись о почтовом и электронном адресах правообладателя. Внесение такой информации является бесплатным.

Наличие в ЕГРН сведений о контактах правообладателя дает гарантию оперативного получения важной информации для владельца недвижимости.

## **На садовом земельном участке разрешено размещение домов, хозяйственных построек и гаражей**

Кадастровая палата по Волгоградской области сообщает жителя региона, что с 2019 года на садовом земельном участке разрешается размещение садовых и жилых домов, хозяйственных построек и гаражей. При этом, количество надземных этажей в жилых и садовых домах не должно быть больше трех, а высота построек не превышать двадцати метров.

Различие в том, что жилой дом, предназначенный для проживания граждан в здании, а садовый дом – для временного пребывания. Для строительства таких объектов выдача разрешения на строительство не требуется. Но перед началом строительства жилого или садового дома нужно обязательно подать в соответствующий орган уведомление о планируемом строительстве, чтобы в последующем данный объект не признали самовольно возведенной постройкой.

Что касается объектов, уже построенных на садовых земельных участках и права, которые зарегистрированы до 1 марта 2019 года, то такие здания признаются жилыми или садовыми домами. При этом замена документов, внесение в них изменений, а также направления каких – либо уведомлений не обязательны.

На огородных участках с 1 января 2019 года можно размещать только хозяйственные постройки, не являющиеся объектами недвижимости, согласно статье 130 УК РФ, и предназначенные для хранения инвентаря и урожая с грядок (сарай, бани, теплицы, навесы, погреб, колодцы и т.п.).

## **В 2019 году кадастровая палата выпустила более 110 сертификатов электронной подписи**

За январь-апрель 2019 года Кадастровая палата по Волгоградской области выпустила более 110 квалифицированных сертификата ключей проверки электронной подписи для собственных и коммерческих целей.

Количества выпущенных сертификатов ключей объясняется постепенным переходом государственных и коммерческих организаций на электронный вид удостоверения документов, а также развитием веб-сервисов. С помощью квалифицированного сертификата можно не только подписывать различные документы в электронном виде, но и получать услуги Росреестра и других ведомств.

Преимущественно заказчиками сертификатов выступают кадастровые инженеры, арбитражные и конкурсные управляющие, судьи, многофункциональные центры и другие, имеющие право получать сведения из ЕГРН на безвозмездной основе в соответствии с федеральным законом № 218-ФЗ. Во втором квартале этого года сертификаты ключей стали доступны индивидуальным предпринимателям.

Обладатель квалифицированного сертификата в режиме онлайн может поставить объект на кадастровый учет, зарегистрировать права собственности на него, получить сведения из ЕГРН, отследить санкции ГИБДД, поставить автомобиль на учет, направить таможенную декларацию, подать заявление для поступления в вуз, оформить больничный лист и другие документы.

Также удостоверяющий центр Кадастровой палаты выпускает единый сертификат, пригодный для одновременного использования в системе межведомственного электронного взаимодействия и на портале Росреестра, а также на порталах госуслуг и других ведомств, что позволяет заинтересованным лицам приобрести один сертификат вместо двух.

Удостоверяющий центр Кадастровой палаты Росреестра в числе прочих включен в список доверенных информационных систем Рособнадзора, электронных паспортов транспортных средств, Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц.

Квалифицированные сертификаты применимы на порталах госуслуг, ФНС России, ФТС России, ФНП России, ФСС России, Росстата, Росимущества и других.

Качество сертификатов ключей проверки электронной подписи, выданных удостоверяющим центром Кадастровой палаты Росреестра, гарантируется государственным учреждением. Стоимость сертификата значительно ниже среднерыночной – от 700 рублей, а срок его действия составляет 15 месяцев.

Для получения квалифицированного сертификата необходимо зарегистрироваться на сайте Удостоверяющего центра и оформить заявку в личном кабинете. После подтверждения личности квалифицированный сертификат станет доступен в личном кабинете для последующей работы.

Для зарегистрированных на сайте пользователей действует сервис обратной связи, с помощью которого можно обратиться в службу технической поддержки, получить консультацию, поставить оценку качества и направить предложения об улучшении сервиса.

## **В Волгоградской области более 506 тысяч земельных участков имеют установленные границы**

В Волгоградской области доля учтенных в Едином государственном реестре недвижимости земельных участков с установленными в соответствии с действующим законодательством границами составляет 55,1 %.

Следует отметить, что внесение в реестр недвижимости сведений о границах защищает права собственников, сводит к минимуму риски земельных споров и позволяет начислять налог на имущество. Наличие установленных границ земельных участков позволяет эффективно управлять земельными ресурсами.

Процедура оформления координат земельных участков возложена непосредственно на их владельцев и носит заявительный характер. Как установить точные границы своего участка? Для этого нужно обратиться к кадастровому инженеру. Он подготовит межевой план, согласует границы с соседями и внесет сведения в реестр недвижимости. При этом во время согласования границ с соседями лучше всего пригласить всех собственников на свой участок и вместе с ними и кадастровым инженером тут же закрепить положение характерных точек границ какими-нибудь знаками, например, вбитыми в землю металлическими трубами.

Результатом межевания будет являться внесение в реестр недвижимости сведений о границах участка. Поэтому необходимо проследить, чтобы по заявлению, которое подается вместе с межевым планом в любом офисе МФЦ или через сайт Росреестра, регистрационный орган принял положительное решение. График работы и адреса офисов МФЦ можно уточнить по единому справочному телефону Росреестра 8-800-100-34-34 (звонок бесплатный).

## **Эксперт кадастровой палаты дает рекомендации по защите сделок с загородной недвижимостью**

Более трети россиян майские праздники планируют провести на дачном участке. Такие данные были получены по итогам исследования Всероссийского центра изучения общественного мнения (ВЦИОМ). Эксперт кадастровой палаты в преддверии дачного сезона дал рекомендации по проведению безопасных сделок с загородной недвижимостью.

### **Проверка владельца**

Неосторожность в вопросах сделок может привести к покупке дачи с целым набором ограничений, штрафов, ссор с соседями и, более того, - привести к полной утрате права собственности. Первое, что стоит усвоить: продавать недвижимость может только собственник. Подтверждением служат свидетельство о праве собственности или выписка из ЕГРН. «Эти правоудостоверяющие документы юридически равноправны. Разница лишь во времени их получения: до 2016 года регистрация прав собственности подтверждалась выдачей свидетельства, а затем регистрирующий орган перешел на выписку из реестра недвижимости», – говорит директор кадастровой палаты по Волгоградской области Алексей Колесников.

Потенциальному покупателю лучше перестраховаться и самому заказать выписку из ЕГРН об интересующем объекте недвижимости, чтобы убедиться в точности предоставленных продавцом сведений. Выписка из ЕГРН содержит данные о недвижимости и ее владельце, актуальные на дату запроса. «И если недобросовестный продавец предъявляет вам выписку, полученную, скажем, до того, как он продал недвижимость кому-то еще, то при наличии у вас более актуальных сведений попытка обмана сразу раскроется. Чем ближе выписка из ЕГРН к дате потенциальной сделки - тем лучше», - говорит эксперт.

Перед покупкой заручитесь нотариально заверенным согласием супруги или супруга владельца и выясните, не закреплено ли право собственности на объект за его бывшей женой или мужем, если расторжение брака произошло в последние три года. И особую бдительность следует проявлять в случае, когда продавец действует от лица собственника недвижимости по доверенности, поскольку такую схему часто выбирают мошенники. Следует обратиться к нотариусу за проверкой подлинности доверенности. Бывает, что даже честный посредник только после такой проверки узнаёт, что доверенность потеряла силу. Кроме того, постарайтесь побеседовать с правообладателем лично.

Также распространен сценарий, когда вместо правоустанавливающих документов покупателю предъявляется книжка садовода. Сразу откажитесь от участия в такой сделке: членство в садоводческом товариществе не подтверждает права собственности. Даже переписав книжку на себя, вы всё равно не сможете стать законным владельцем приобретенной недвижимости.

### **Проверка недвижимости**

Проверить наличие всевозможных ограничений в использовании участка поможет выписка из ЕГРН. При этом если вы покупаете не только участок, но и дом, заказывайте отдельную выписку на каждый из объектов. Дополнительно используйте возможности бесплатных сервисов – например, «Справочной информацией по объектам недвижимости онлайн» и «Публичной кадастровой картой».

«Обратите внимание на вид разрешенного использования участка. Если «под строительство индивидуального жилого дома» - то владелец имеет полное право размещать на участке дом с фундаментом и всеми коммуникациями. Если участок предназначен «для ведения подсобного хозяйства» и при этом располагается на землях сельскохозяйственного назначения, то максимум, что вы сможете там построить, это теплицу или, например, курятник. А если на таком участке уже возведен жилой дом, то вам просто предлагают купить самострой и все связанные с ним проблемы», - говорит Алексей Колесников.

Вхождение участка в границы зоны с особыми условиями использования территорий очень сильно ограничит вашу деятельность в его пределах. В зависимости от вида зоны вам может быть запрещено, например, копать колодец, разводить огонь, а также строить что-либо вообще или строить так, как вам хочется.

Кроме того, ограничить потенциального собственника в пользовании или распоряжении недвижимостью могут такие обременения, как ипотека, аренда и арест.

Один из наиболее популярных видов проблем – несоответствие фактического расположения объектов заявленным в документах. Например, некорректное расположение забора или расположение построек с нарушением строительных норм. Во избежание последующих проблем, эксперты рекомендуют осмотреть объект вместе с кадастровым инженером. Специалист проверит местоположение фактических границ участка на местности на предмет их соответствия документам и поможет на месте выявить существующие и следующие за ними потенциальные проблемы еще до совершения сделки.

### **Закключаем сделку**

Договор купли-продажи можно составить в простой письменной форме и оговорить в нем любые, важные для вас, моменты. Если собственность общая долевая, то сделка должна быть нотариально заверена.

Далее обеим сторонам сделки необходимо представить подписанный договор и пакет сопутствующих документов в ближайший офис МФЦ. Не более чем через девять рабочих дней после рассмотрения заявления о государственной регистрации вы станете законным владельцем приобретенной недвижимости.

## **Волгоградцам поможет сервис Росреестра «Регистрация просто»**

Кадастровая палата по Волгоградской области информирует жителей региона о том, что марте 2019 года в тестовом режиме заработал сервис «Регистрация просто», который позволит существенно упростить сбор документов для обращения в Росреестр.

Сервис Регистрацияпросто.рф построен на анализе каждой конкретной ситуации: пользователь отвечает на вопросы, предлагаемые системой, а результатом опроса становится четкий список документов, которые гражданину следует иметь для получения нужной госуслуги. Ответив на несколько вопросов



ресурс сам сформирует перечень документов, которые требуется предоставить в Росреестр, предоставит их шаблоны, а также рассчитает госпошлину.

Остается только скачать шаблоны документов и подать заявку либо онлайн, при наличии электронной подписи, либо через офисы МФЦ.

К осени планируется запустить проект в промышленную эксплуатацию. Но уже сейчас наблюдаем спрос — до официального старта ежедневно Сервис посещает более 500 уникальных пользователей.

Важно отметить - пользование сервисом бесплатное.

Сервис не проводит акций и не предоставляет скидок.

## **2 марта начал действовать новый порядок определения кадастровой стоимости**

Кадастровая палата по Волгоградской области сообщает жителям региона о вступлении в силу 2 марта нового порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России (МЭР) от 24 сентября 2018 года.

Порядок устанавливает правила определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случаях: осуществления кадастрового учета в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, внесения сведений в ЕГРН о ранее учтенном объекте недвижимости, внесения изменений в сведения ЕГРН о площади, степени готовности, категории земель, виде разрешенного использования, назначении, проектируемом назначении.

Для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости используются средние и минимальные значения удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости, утвержденные в установленном порядке, а при их отсутствии используются рассчитанные в соответствии с Порядком значения удельных показателей кадастровой стоимости.

Порядком определена последовательность выбора между средними удельными показателями кадастровой стоимости объектов недвижимости соответствующего назначения, если для кадастрового квартала, населенного пункта и муниципального района, в котором располагается оцениваемый объект недвижимости, отсутствует такой показатель.

Кадастровая стоимость объекта незавершенного строительства будет рассчитываться с учетом степени готовности такого объекта. В случае изменения степени готовности объекта незавершенного строительства или изменения его основной характеристики, кадастровая стоимость будет изменяться пропорционально.

Также порядком установлены правила определения кадастровой стоимости если земельный участок предназначен, для жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства либо огородничества, при разделе земельного участка, при образовании земельного участка путем объединения либо перераспределения, при наличии у земельного участка более чем одного вида разрешенного использования.

Общий принцип порядка определения кадастровой стоимости останется прежним: умножение площади объекта недвижимости на удельный показатель кадастровой стоимости объектов недвижимости соответствующего назначения либо вида разрешенного использования, утвержденный исполнительным органом государственной власти субъекта РФ или в случаях, установленных законодательством субъекта РФ, решением органа местного самоуправления.

Приказ МЭР от 24.09.2018 № 514 "Об утверждении Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости или внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости" (Зарегистрировано в Минюсте России 29.12.2018 № 53245).

## **Кадастровая палата в социальных сетях**

Социальные сети пользуются большой популярностью среди населения, поэтому уже давно применяются как эффективный инструмент взаимодействия государственных ведомств с населением. Кадастровая палата по Волгоградской области активно освещает свою деятельность в интернете на своей официальной странице «ВКонтакте».

На странице постоянно размещается информация об изменении законодательства в сфере земельно-имущественных отношений, о проведении «горячих» телефонных линий для граждан, графике мероприятий для кадастровых инженеров и других мероприятиях, проводимых филиалом учреждения, а также о новых услугах и электронных сервисах. Информирование граждан о работе ведомства с помощью социальных сетей, в первую очередь направлено на повышение качества предоставляемых услуг, расширения деятельности и возможностей.

Стоит отметить, что с актуальными новостями, относящимися к деятельности Кадастровой палаты, можно также ознакомиться на сайте кадастровой палаты - kadastr.ru и в средствах массовой информации.

Кадастровая палата приглашает граждан, кадастровых инженеров и представителей бизнес-сообществ на официальную страницу филиала в социальных сетях по адресу «ВКонтакте» <https://vk.com/club158828600>

Ответственный за взаимодействие  
филиала ФГБУ «ФКП Росреестра»  
по Волгоградской области  
со средствами массовой информации



Е.К.Золотарева