

**В Госдуму внесен законопроект, предусматривающий упрощение
порядка снятия недвижимости с учета**

Правительство РФ внесло в Госдуму законопроект о внесении изменений в 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», предусматривающий упрощение порядка снятия недвижимости с учета. В частности, планируется дополнить действующий закон положениями, расширяющими перечень категорий граждан, которые могут подать заявление, в том числе и о снятии с учета, а также уточняющими порядок снятия с учета помещений и машино-мест после государственной регистрации права собственности на здание, в котором они расположены.

В Государственную думу РФ внесен законопроект, уточняющий ряд учетно-регистрационных действий. Так, в числе прочего планируется упростить порядок снятия объекта недвижимости с государственного кадастрового учета (ГКУ).

Одним из важных изменений станет расширение списка категорий заявителей, которые могут обращаться за предоставлением государственных услуг учетно-регистрационной сферы. Согласно данному списку, гражданин, получивший в наследство недвижимое имущество, например, земельный участок и садовый дом, и при этом садовый дом на момент принятия наследства был разрушен, т.е. прекратил свое существование, сможет подать заявление о снятии его с ГКУ и о прекращении права собственности умершего – но только в случае, если сведения о таком доме содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). При этом регистрация права собственности на садовый домик наследнику не требуется. Проще говоря, ранее снесенный садовый домик наследник сможет снять с учета, не оформляя на него право собственности.

Такие возможности предоставлены не только наследникам, но и собственникам земельного участка, когда расположенные на таком участке объекты недвижимости принадлежат на праве собственности иному лицу. Заявление о снятии с ГКУ объекта недвижимости и прекращении права собственности на прекративший существование объект недвижимости может подавать собственник земельного участка, если владевшее объектами

недвижимости юридическое лицо было ликвидировано или в случае смерти владевшего этими объектами физического лица.

Смогут подать такое заявление в отношении недвижимости физических и юридических лиц и органы государственной власти или местного самоуправления, но только при соблюдении следующих условий: если юрлицо, бывшее собственником недвижимости и земельного участка, на котором она располагалась, было ликвидировано на момент подачи заявления о снятии с учета и прекращении права; и если собственником недвижимости являлось физлицо, то в случае его смерти и при отсутствии у него наследников.

Заявление о государственном кадастровом учете и регистрации прав сможет подавать правообладатель земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении или постоянном (бессрочном) пользовании, при разделе или объединении таких участков.

Еще одной категорией заявителей, которые могут подать заявления на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права стали собственники помещений в многоквартирном доме. Они смогут лично или – через уполномоченного общим собранием – подавать заявление о государственной регистрации доли в праве общей собственности. При этом собственник помещения может подать заявление на регистрацию только своей доли, а уполномоченное лицо имеет право подать заявления на регистрацию права всех собственников помещений в отношении общего имущества.

Также текст законопроекта содержит конкретные предложения по совершенствованию процедуры снятия недвижимости с кадастрового учета.

Так, одно из них предполагает, что если ГКУ образованного земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, осуществляется без одновременной регистрации права на него, то снятие с ГКУ исходного земельного участка проводится одновременно с государственной регистрацией права на образованный из него земельный участок.

Другое положение предусматривает возможность снятия с ГКУ помещений и машино-мест в здании по заявлению его собственника без предоставления актов обследования.

Еще одно изменение касается процедуры снятия с учета объекта незавершенного строительства, если такой объект достроен и введен в эксплуатацию, например, как здание. Так, в законопроекте предусмотрено, если объект незавершенного строительства раньше был поставлен на кадастровый учет и права застройщика на него были зарегистрированы, то снятие его с учета и прекращение права на объект незавершенного

строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности на объект, который стал результатом стройки – здание или сооружение, или на все помещения и машино-места в таком объекте, без каких-либо дополнительных заявлений.

По сути, снятие объекта недвижимости с кадастрового учета – это прекращение актуальности сведений о самом объекте, прекращение права собственности и внесение сведений об этом в Единый государственный реестр недвижимости.

Сколько стоят границы

Кадастровая палата по Волгоградской области провела опрос кадастровых инженеров и заказчиков их услуг. Мониторинг позволил определить показатели ценовой политики в сфере проведения кадастровых работ во втором квартале 2020 года.

Стоимость кадастровых работ в отношении земельных участков, предназначенных для садоводства, огородничества и дачного хозяйства площадью не более 10 соток не превышает 13 тыс. руб. Межевание участка большей площади обойдется заказчику в сумму до 15 тыс. руб.

Сроки исполнения кадастровых работ по земельным участкам колеблются в среднем от 10 до 45 дней и зависят от сложности выполнения.

«Стоимость межевого плана и проекта межевания зависит от площади участка, количества поворотных точек, сложностей рельефа, местоположения объекта, наличия споров или ошибок в сведениях ЕГРН смежных земельных участков», – поясняет и. о. директора Кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина.

Кадастровые работы в отношении объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках для садоводства и дачного хозяйства площадью не более 100 кв.м обойдутся заказчику в сумму от 4 тыс. руб. до 7 тыс. руб. Если площадь здания больше, стоимость работ может достигать 10 тыс. руб.

Стоимость кадастровых работ для помещений площадью менее 100 кв. м варьируется от 3 тыс. руб. до 6 тыс. руб. Средняя стоимость кадастровых работ для помещений большей площади составляет не более 9 тыс. руб.

В некоторых случаях стоимость кадастровых работ может быть снижена: например, при выполнении муниципальных контрактов, за счет большого объема заказа, а также при заказе технического и межевого плана одновременно.

Наталья Бирюлькина отмечает, что стоимость кадастровых работ не установлена действующим законодательством. Сроки проведения работ, стоимость и другие значимые условия могут быть прописаны в договоре подряда на выполнение кадастровых работ.

Правом на выполнение кадастровых работ обладает только кадастровый инженер. При этом соответствующие услуги могут оказывать как кадастровые инженеры, действующие в качестве индивидуальных предпринимателей, так, осуществляющие деятельность в качестве работников юридического лица.

Выбрать кадастрового инженера и ознакомиться с результатами их профессиональной деятельности можно с помощью «Реестра кадастровых инженеров».

Следует отметить, что по сравнению с первым кварталом цены на кадастровые работы изменились незначительно.

Справочно:

Кадастровые работы – это мероприятия, которые проводятся в отношении земельных участков, зданий, помещений и других объектов недвижимости для осуществления их государственного кадастрового учета. При выполнении таких работ кадастровыми инженерами определяются координаты характерных точек границ земельного участка (межевание) или здания, площадь и другие характеристики объекта недвижимости, а также проводится согласование границ земельного участка.

93 % выписок из Единого госреестра недвижимости выдано волгоградцам в электронном виде с января по июнь 2020 года

Всего более 919 тысяч пакетов документов по запросам о предоставлении сведений из Единого госреестра недвижимости выдала Кадастровая палата по Волгоградской области за первое полугодие 2020 года. Более 93 % из них были предоставлены в электронном виде.

Такой высокий спрос на предоставление сведений госреестра связан с развитием системы межведомственного электронного взаимодействия. При сравнении первых шести месяцев 2020 и 2019 годов можно отметить, что общее количество подготовленных документов увеличилось на 10,5 %. Несмотря на введенные меры по самоизоляции, органы власти (в том числе судебные приставы-исполнители) активно запрашивали сведения из ЕГРН.

Однако можно отметить, что по сравнению с аналогичным периодом 2019 года количество сведений ЕГРН, выданных с помощью специализированных электронных сервисов, снизилось на 0,7 %. Причиной этого, скорее всего, стало общее снижение активности на рынке

недвижимости на фоне ограничительных мер, принятых на период пандемии новой коронавирусной инфекции и ограничением приема документов в МФЦ.

По запросам физических лиц за первые шесть месяцев 2020 года было выдано более 38 тыс. выписок из госреестра недвижимости, 16,4 % из них подготовлено в электронном виде.

Самой популярной была выписка о кадастровой стоимости объекта недвижимости – ее доля составила 44,9 %. Кроме того, волгоградцы активно запрашивали сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости – их доля составила 39,6 % от общего числа запрошенных гражданами, а также о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости – 7,4 % выданных сведений.

Сведения госреестра чаще всего необходимы при проведении различных операций с объектами недвижимости: например, для подтверждения права собственности при проведении сделки или при их оспаривании, при открытии наследства или проведении процедуры дарения и т. д. Кроме того, актуальные сведения ЕГРН позволяют установить наличие обременений или ограничений использования объекта недвижимости.

В период действия ограничительных мер в связи с пандемией новой коронавирусной инфекции гражданам рекомендовано запрашивать выдачу сведений ЕГРН дистанционно. Например, чтобы получить сведения ЕГРН, граждане могут воспользоваться специальным сервисом Федеральной кадастровой палаты, который позволяет получить выписку в течение нескольких минут, либо через официальный портал Росреестра. Электронная выписка заверяется усиленной электронной подписью.

В России планируют упростить порядок электронного оформления недвижимости

Соответствующие поправки к закону о регистрации недвижимости находятся на рассмотрении в Госдуме

В Государственную думу РФ внесен законопроект, уточняющий порядок учетно-регистрационных действий и содержащий ряд поправок к 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Так, в числе прочего планируется упростить порядок электронного оформления недвижимости. Федеральная кадастровая палата рассказала о планируемых нововведениях.

На рассмотрении в Госдуме находится законопроект о внесении изменений в 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Одно

из его положений предполагает упрощение порядка подачи гражданами электронного заявления о государственной регистрации права и государственном кадастровом учете объекта недвижимости, не связанных с переходом и ограничением прав. С принятием поправок у граждан появится возможность подачи электронного заявления без использования электронной подписи. Такая мера сократит временные затраты граждан на подачу заявления в орган регистрации прав, так как не нужно будет тратить время и средства на оформление электронной подписи.

Идентификация личности подающего заявление гражданина будет проводиться с помощью Единой системы идентификации и аутентификации (ЕСИА) – через аккаунт на портале Госуслуг. Эта система позволяет гражданину создать универсальную учетную запись для получения различных государственных услуг в электронном виде. Система обеспечивает защиту размещаемой в ней информации в соответствии с действующим законодательством.

Авторизовавшись с помощью ЕСИА, граждане смогут подать в орган регистрации прав электронные заявления о:

- государственном кадастровом учете в связи с изменениями основных сведений об объекте недвижимости;
- государственном кадастровом учете и регистрации права собственности на жилой или садовый дом;
- государственном кадастровом учете и регистрации права собственности на земельный участок или земельные участки, образованные путем перераспределения земель;
- государственном кадастровом учете и регистрации права собственности на земельные участки, образованные в результате раздела или объединения других земельных участков;
- внесении в Единый госреестр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Можно будет подать такие заявления без электронной подписи через «Личный кабинет» на сайте Росреестра. Этот сервис обеспечит хранение ранее направленных в орган регистрации прав заявлений и прилагаемых к ним документов.

Сейчас, чтобы подать заявление в орган регистрации прав в электронном виде, гражданин тоже может воспользоваться порталом Госуслуг или указанным сервисом на сайте Росреестра. Но заявление и документы, прилагаемые к нему, должны быть заверены электронной подписью заявителя.

Кадастровая палата выдала волгоградцам более 180 сертификатов электронной подписи

В первом полугодии 2020 года в Удостоверяющий центр Кадастровой палаты, предоставляющий услуги по созданию, выдаче и обслуживанию квалифицированных сертификатов электронных подписей, обратились более 180 волгоградцев.

Спрос на электронные подписи, выданные Кадастровой палатой, постоянно растет. Очевидные плюсы пользования услугами квалифицированного Удостоверяющего центра позволяют волгоградцам не раздумывать при выборе места для оформления так необходимой в настоящее время электронной подписи.

Комментирует и.о. директора Кадастровой палаты по Волгоградской области **Наталья Бирюлькина**: *«Использование электронной подписи предоставляет множество возможностей. Для юридических лиц это необходимое средство, с помощью которого можно наладить удобный и эффективный документооборот как внутри компании, так и с внешними контрагентами. Электронная подпись для физических лиц – это возможность ускорить и упростить взаимодействие с государственными структурами, работодателями, учебными учреждениями через Интернет».*

Выдачей сертификатов электронной подписи занимаются специальные аккредитованные центры, один из которых федерального уровня – Удостоверяющий центр Федеральной кадастровой палаты. На территории Волгоградской области услуги по оформлению электронной подписи оказывает региональная Кадастровая палата.

Чтобы получить сертификат электронной подписи в удостоверяющем центре Кадастровой палаты, нужно зарегистрироваться на сайте uc.kadastr.ru, подать запрос в личном кабинете и оплатить услугу. Для создания сертификата электронной подписи понадобятся паспорт, СНИЛС, ИНН (оригиналы документов). Далее необходимо пройти процедуру удостоверения личности в пункте оказания услуги. Кроме того, можно заказать выезд специалиста по удобному адресу. Процедура идентификации личности подтверждает получение сертификата электронной подписи его законным владельцем. Для уточнения возможной даты и времени приема с заявителем связывается сотрудник удостоверяющего центра. В текущей эпидемиологической обстановке при проведении процедуры сотрудники соблюдают все меры предупредительного характера, в том числе они обеспечиваются средствами индивидуальной защиты. Для удобства и безопасности граждан Кадастровая палата также ввела предварительную запись на процедуру в офисах ведомства.

Квалифицированный сертификат ЭП физического лица нельзя получить на имя другого человека по доверенности или на основании иного документа, подтверждающего подобные полномочия.

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

Подробнее об Удостоверяющем центре Федеральной кадастровой палаты можно узнать на [сайте](#) ведомства.

Кадастровая палата ответила на популярные вопросы волгоградцев по обороту недвижимости

Эксперты назвали топ вопросов

В рамках празднования 20-летия Федеральной кадастровой палаты филиал ведомства по Волгоградской области провел неделю личного приема и консультаций для жителей региона. Эксперты ответили на десятки вопросов собственников недвижимости. Кадастровая палата подвела итоги и назвала самые популярные вопросы.

Более 60% вопросов волгоградцев были о проведении кадастрового учета и регистрации прав собственности, порядке получения выписки из ЕГРН, а также о безопасном проведении сделок. В частности, граждан интересовали вопросы о том, какие документы подтверждают права собственности и как проверить недвижимость перед покупкой. Кроме того, граждан интересовала тема нотариального удостоверения сделок с недвижимостью, находящейся в общей долевой собственности. Также активно обсуждалась тема проведения сделок в электронном виде – граждан интересовала необходимость подачи заявления на отметку в ЕГРН о запрете действий с использованием электронной подписи.

Почти четверть вопросов жителей региона (около 23%) пришлась на установление кадастровой стоимости и расчета налога на имущество, процедуре оспаривания кадастровой стоимости недвижимости.

Также собственников объектов недвижимости интересовали «дачные» вопросы (в совокупности почти 10% от всех обращений), в том числе по

изменению вида разрешенного использования земельных участков и оформлению хозпостроек.

«Информационное общество, в котором мы сейчас живем, предполагает оборот огромного количества информации, которая затрагивает все стороны жизни общества и отдельного гражданина. Изменения законодательства в сфере недвижимости требуют серьезной разъяснительной работы со стороны профильных специалистов. Консультации направлены на оказание практической помощи населению в решении вопросов, относящихся к земельно-имущественным отношениям», – отмечает и. о. директора Кадастровой палаты по Волгоградской области **Наталья Бирюлькина**.

Коррупция под запретом: Кадастровая палата проводит антикоррупционные мероприятия

Кадастровая палата по Волгоградской области уделяет особое внимание профилактическим мероприятиям в сфере противодействия коррупции, реализуя различные формы и методы выявления коррупционных рисков. Принимаемые меры направлены на повышение правовой защиты граждан при осуществлении ими сделок с недвижимостью.

На постоянной основе в Кадастровой палате проводятся плановые тематические проверки в структурных подразделениях, совершенствуется работа по качественному обеспечению доступности оказания государственных услуг населению. Строгое распределение полномочий (обязанностей) специалистов при выполнении функций обработки заявлений и запросов позволяет повысить уровень контроля за качеством работы.

Наиболее действенным способом минимизации коррупционных проявлений является работа по обеспечению доступности оказания государственных услуг, созданию прозрачной, качественной системы в учетно-регистрационной сфере. Кадастровая палата уделяет особое внимание развитию «бесконтактных технологий» - способов, при которых граждане и юридические лица получают услуги в электронном виде через портал Росреестра, сайт Кадастровой палаты и в офисах МФЦ.

Жители региона могут сообщить о коррупционных правонарушениях при получении государственных услуг, совершенных сотрудниками Кадастровой палаты следующими способами:

– оставить сообщение на телефон доверия: 8-800-100-18-18 (доступен круглосуточно), 8 (8442) 60-24-40 (доб. 2222) (Кадастровая палата по Волгоградской области);

- направить обращение по почте: 400002, г. Волгоград, ул. Тимирязева, д. 9;
- по электронной почте: tgsuchkova@34.kadastr.ru;
- написать обращение на официальном сайте Кадастровой палаты (регион – Волгоградская область).

Конфиденциальность поступившего обращения гарантируется. Обращаем внимание, что не регистрируются и не рассматриваются обращения, не касающиеся коррупционных действий специалистов ведомства, анонимные обращения, обращения, не содержащие почтового адреса или адреса электронной почты, по которому должен быть направлен ответ, а также обращения, аудиозапись которых не разборчива и не понятна.

Все обращения рассматриваются в обязательном порядке и максимально оперативно. По итогам рассмотрения обращения, если оно соответствует вышеуказанным требованиям, гражданину дается ответ по существу.

На публичной кадастровой карте расширяется список доступных сведений о кадастровой стоимости недвижимости

В карточки объектов недвижимости добавляются даты определения, утверждения, внесения в ЕГРН и применения кадастровой стоимости

Публичная кадастровая карта расширяет список сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости, которые можно получить в режиме онлайн бесплатно. Теперь кроме величины кадастровой стоимости в карточке объекта представлены общедоступные сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о датах определения, утверждения, внесения в ЕГРН и применения кадастровой стоимости. Федеральная кадастровая палата рассказала, в каких случаях могут понадобиться данные сведения о кадастровой стоимости.

Сервис «Публичная кадастровая карта» позволяет получать общедоступные сведения ЕГРН об объектах недвижимости в режиме онлайн. Пользователям сервиса доступна информация о виде и статусе того или иного объекта недвижимости, форме собственности, назначении, виде разрешенного использования, кадастровом номере, адресе, площади, а также кадастровой стоимости. Добавление в информационную карточку общедоступных сведений о датах определения, утверждения, внесения в ЕГРН и применения кадастровой стоимости позволяет заинтересованным лицам получить наиболее полное представление об объекте для планирования дальнейших операций с ним.

Кадастровая стоимость – это стоимость объекта недвижимости, установленная в процессе государственной кадастровой оценки. Кадастровая стоимость служит основой для расчета налога на недвижимое имущество и может быть пересмотрена в случае изменения количественных или качественных характеристик объекта недвижимости (технических параметров, местоположения, развитости инфраструктуры, наличия коммуникаций и пр.).

Для того чтобы налог на недвижимое имущество рассчитывался справедливо, сведения о кадастровой стоимости требуется актуализировать. Для этого местные органы власти регулярно проводят государственную кадастровую оценку объектов недвижимости. В городах федерального значения государственная кадастровая оценка проводится не чаще одного раза в два года. В других регионах – не чаще одного раза в три года, но не реже одного раза в пять лет. Также допускается проведение внеочередной оценки. Окончательные результаты оценки утверждают органы власти субъекта России.

Из утвержденной кадастровой стоимости определяется налоговая база по налогу на недвижимое имущество. Для исчисления налога применяется кадастровая стоимость, указанная в ЕГРН по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Датой начала применения кадастровой стоимости, определенной в рамках государственной кадастровой оценки, является дата вступления в силу акта субъекта России, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости. Сведения о кадастровой стоимости, внесенные в ЕГРН после проведения государственной кадастровой оценки, применяются со дня внесения в ЕГРН изменений по объекту недвижимости, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости. Таким образом, при рассмотрении вопросов, касающихся формирования налога на недвижимое имущество, сведения о дате начала применения кадастровой стоимости, указанной в ЕГРН, необходимы.

Рассчитать величину налога на объект недвижимого имущества исходя из его кадастровой стоимости можно в режиме онлайн с помощью налогового калькулятора Федеральной налоговой службы.

Согласно действующему законодательству, результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими и юридическими лицами, если результаты оценки затрагивают их права или обязанности. Пересмотр кадастровой стоимости может инициировать собственник, в том числе участник долевой собственности, бывший собственник, который выступает в качестве налогоплательщика, лицо, владеющее недвижимостью на праве постоянного (бессрочного) владения, а также арендатор, если

арендная плата рассчитывается из кадастровой стоимости, с согласия собственника.

Изменить величину кадастровой стоимости можно еще в процессе проведения государственной кадастровой оценки. Так, после размещения в интернете на сайте государственного бюджетного учреждения, проводившего оценку, а также на портале Росреестра предварительных отчетных документов правообладатели могут ознакомиться с результатом оценки в течение 60 дней и представить официальные замечания в течение 50 дней. Исправление кадастровой стоимости до ее утверждения, то есть до того, как на объект начнут начисляться налоги, рассчитанные по вновь определенной кадастровой стоимости, позволит избежать необходимости обращения в суд или комиссию по оспариванию кадастровой стоимости. Для оспаривания утвержденной кадастровой стоимости потребуется знать дату ее определения.

Сведения о кадастровой стоимости, представленные на сервисе «Публичная кадастровая карта», позволят ориентироваться в вопросах налогообложения, аренды, а также принимать управленческие решения в отношении объектов недвижимости без временных затрат.

Общедоступные сведения об объектах недвижимости, содержащиеся на публичной кадастровой карте, могут использоваться только в качестве справочной информации. Для официального подтверждения этих сведений необходимо заказать выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Такая выписка предоставляется на безвозмездной основе всем заинтересованным лицам. Получить выписку можно самостоятельно с помощью онлайн-сервиса Федеральной кадастровой палаты, сервисов Росреестра или на портале госуслуг.

Названы три основные причины провести межевание земельного участка

Действующее законодательство не требует от правообладателей земельных участков в обязательном порядке уточнять границы своей земли. Межевание – добровольная процедура, и отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) сведений о местоположении границ земельного участка не означает нарушения законодательства со стороны его владельца. При этом практика показывает, что правообладатель участка с неустановленными границами рискует в будущем вступить в земельные споры с соседями, столкнуться с проблемами при попытке распорядиться недвижимым имуществом по своему усмотрению и даже лишиться части территории за счет расширения площади смежных участков. Федеральная кадастровая

палата назвала три причины, по которым стоит установить границы земельного участка.

Причина 1. Снизить риск возникновения земельных споров с соседями

Благодаря проведенному межеванию собственнику удастся в будущем избежать споров с соседями о границах участков. Так, в ходе межевания земельного участка проводится обязательная процедура согласования границ с правообладателями смежных земельных участков. Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования границ, который, в свою очередь, является неотъемлемой частью межевого плана.

Далее на основании межевого плана и заявления собственника проводится кадастровый учет изменений сведений ЕГРН о местоположении границ земельного участка, а также его площади, если она изменилась. Наличие в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ препятствует посягательству на земельный участок третьих лиц, претендующих на расширение территории своих владений за счет соседства с участком, границы которого не определены.

Причина 2. Возможность разделить участок для продажи, дарения или передачи по наследству

Правообладатель имеет право разделить земельный участок, чтобы в дальнейшем распорядится только его частью: продать, подарить, передать по наследству. При образовании новых участков в результате раздела исходный земельный участок снимается с кадастрового учета и прекращает свое существование. Таким образом, если сведения о границах исходного участка отсутствуют в ЕГРН, собственнику требуется провести межевание. И только после внесения в ЕГРН сведений об уточненных границах участка можно приступить к дальнейшему его разделу.

Причина 3. Повысить привлекательность объекта недвижимости для приобретателя

Если земельный участок, который выставлен на продажу или сдается в аренду, имеет установленные границы, для приобретателя это служит одним из признаков прозрачности заключаемой сделки. Заинтересованное лицо может самостоятельно проверить характеристики земельного участка, заказав выписку ЕГРН об объекте недвижимости. Покупка или аренда участка с неустановленными границами несет в себе риск переплаты, если фактическая площадь приобретенного участка окажется меньше площади, указанной при заключении сделки.

СПРАВОЧНО:

Межевание – это комплекс инженерно-геодезических работ по установлению границ земельного участка на местности. Межевание проводит кадастровый инженер, который устанавливает местоположение границ земельного участка, определяет его площадь, проводит согласование местоположения границ смежных участков с соседями и подготавливает межевой план.

Межевой план вместе с заявлением о постановке на кадастровый учет необходимо представить в ближайший офис МФЦ. Внесение сведений о границах земельного участка в ЕГРН производится без взимания госпошлины.

Несмотря на то, что межевание не является обязательной процедурой, число земельных участков, границы которых определены, в России с каждым годом растет. На сегодня число участков с установленными границами в ЕГРН достигло 36,9 млн (или 60,6 %). Так, межевание позволяет индивидуализировать земельный участок: определить его границы, площадь, местоположение. Благодаря внесению сведений о границах земельного участка в ЕГРН собственник получает возможность в полной мере распоряжаться недвижимым имуществом, защищать свои права и законные интересы в случае возникновения земельных споров.

Уточнение границ земельных участков также проводится при комплексных кадастровых работах. Заказчиками таких работ выступают органы местного самоуправления или органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

В настоящее время Госдумой в первом чтении принят законопроект о возможности проведения комплексных кадастровых работ за счет внебюджетных средств. В случае утверждения законопроекта заказчиками комплексных кадастровых работ смогут выступать граждане и юридические лица. В рамках комплексных кадастровых работ будут уточняться границы всех земельных участков, образующих садовые или огороднические товарищества, поселки, фермерские хозяйства.

Ответственный за взаимодействие
Кадастровой палаты
по Волгоградской области
со средствами массовой информации



Елена Золотарева