

г. Барнаул
21 сентября 2017 года

Пресс-релиз

В адрес филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю (Кадастровая палата) от жителей региона поступают вопросы в сфере кадастрового учета объектов недвижимого имущества. Комментарии по данным вопросам даёт заместитель директора Кадастровой палаты Тамара Иваненкова.

1. Вопрос: У меня приостановили кадастровый учет земельного участка. По каким основаниям может быть приостановлен кадастровый учет земельного участка и каким образом об этом можно узнать?

Ответ: В большинстве случаев решения о приостановлении кадастрового учета подготавливаются по следующим основаниям Федерального закона от 13.07.2015 № 218 «О государственной регистрации недвижимости» (Закон № 218):

1. С заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо (п. 2 ч. 1 ст. 26 Закона № 218).

2. Не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (п. 5 ч. 1 ст. 26 Закона № 218).

3. Форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона № 218). Наиболее часто встречается ошибка несоответствия представленного межевого плана требованиям приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 08.12.2015 № 921.

4. Пересечение границ земельных участков (п. 20 ч. 1 ст. 26 Закона № 218).

5. Нарушен порядок согласования границ земельных участков (п. 25 ч. 1 ст. 26 Закона № 218).

При этом стоит отметить, что данный перечень оснований для приостановления кадастрового учета не является исчерпывающим.

В случае принятия решения о приостановлении кадастрового учета на электронную почту заявителя, будет направлено соответствующее уведомление с указанием причин, послуживших основанием для приостановления. Оригинал

решения о приостановлении заявитель всегда может получить по месту подачи документов на кадастровый учет.

Кроме того, любой заявитель может самостоятельно узнать о причинах приостановления кадастрового учета, позвонив по одному из телефонов Кадастровой палаты: справочной службы - 8 (3852) 50-38-50 или «горячей линии» - 8 (3852) 50-20-97, где по регистрационному номеру заявления сообщат о причинах приостановления кадастрового учета.

2. Вопрос: Я продавал свой земельный участок, но от сделки покупатель отказался по причине того, что мой участок не был отмежеван. Необходимо ли мне делать межевание?

Ответ: Межевание земли - это комплекс кадастровых работ по установлению и закреплению границ участка, определению его площади и местоположения, а также подготовка соответствующих документов. Несмотря на то, что в законе нет норм, обязывающих собственников проводить межевание, без этой процедуры ни один гражданин не сможет в полной мере распоряжаться своей недвижимостью, например продать или подарить. Дело в том, что сегодня в число документов, необходимых для постановки объекта недвижимости на кадастровый учёт и проведения государственной регистрации прав, входит межевой план.

В Российской Федерации согласование и установление границ земельных участков регулируется следующими федеральными законами: от 13.07.2015 № 218 «О государственной регистрации недвижимости», от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В настоящий момент Министерством экономического развития Российской Федерации внесен проект Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации». Проектом предусмотрены многочисленные изменения в Федеральные законы «О государственной регистрации недвижимости», «О кадастровой деятельности», а так же в Земельный кодекс Российской Федерации. Вносимые изменения касаются введения запрета на регистрационные действия в отношении земельных участков, не имеющих сведений о координатах характерных точек границ такого земельного участка. Данным законопроектом вводится обязательность проведения кадастровых работ по определению координат характерных точек земельного участка перед осуществлением регистрационных действий (при регистрации права или регистрации перехода права на такой земельный участок).

Учитывая изложенное, с целью обеспечения чистоты гражданско-правовой сделки с земельными участками необходимо пройти процедуру межевания. Установление границ земельного участка обезопасит нового владельца в будущем от проблем, таких как несовпадение площади по документам и в натуре, изменение конфигурации участка, пересечение границ участка с соседними участками и др.

3. Вопрос: У меня есть место на подземной парковке под домом. Могу ли я поставить его на учет?

Ответ: Вступившим в действие 01.01.2017 Федеральным законом от 13.07.2015 № 218 «О государственной регистрации недвижимости» (Закон № 218) реализована возможность осуществить государственный кадастровый учет и (или) регистрацию прав на машино-место.

Согласно ч. 1 ст. 14 Закона № 218 государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном данным федеральным законом порядке.

Согласно ч. 2 ст. 14 Закона № 218 основаниями для осуществления государственного кадастрового учета машино-места является заявление о постановке на государственный кадастровый учет и технический план.

В случае если имеются документы, подтверждающие ранее возникшее право на машино-место, заверенные в порядке, установленном федеральным законом (договор купли-продажи и т.п.), либо технический паспорт, подготовленный до 01.09.2012 и подтверждающий ранее осуществленный технический учет машино-места, то сведения о таком объекте недвижимости могут быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости по заявлению о внесении сведений о ранее учетном объекте недвижимости в порядке установленном ч. 5 ст. 69 Закона № 218, при этом к таким машино-местам не применимы предельные размеры, установленные приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места».

4. Вопрос: По решению суда прекращено право долевой собственности на жилой дом и признано право собственности на две квартиры. Как поставить их на кадастровый учет?

Ответ: Постановке квартир на кадастровый учет должно предшествовать изменение назначения здания с «жилой дом» на «многоквартирный дом».

Потому собственникам необходимо обратиться в орган регистрации прав с двумя заявлениями:

- об учете изменений назначения здания с приложением вступившего в законную силу указанного решения суда;
- о постановке на кадастровый учет всех квартир, с приложением технических планов, в порядке, установленном п. 4 ч. 5 ст. 14 Федеральным законом от 13.07.2015 № 218 «О государственной регистрации недвижимости».

Для подготовки технических планов собственникам квартир необходимо обратиться к кадастровому инженеру.

Для того чтобы найти информацию о профессиональной деятельности кадастровых инженеров, осуществляющих кадастровые работы в том или ином городе, районе, о наличии у них квалификационных аттестатов, можно

воспользоваться общедоступным сервисом «Реестр кадастровых инженеров», размещенном на портале Росреестра (www.rosreestr.ru).

5. Вопрос: Мне необходимо получить сведения в виде копии документа. Каким способом их можно получить?

Ответ: При ведении Единого государственного реестра недвижимости в органы регистрации прав направляются различные документы, такие как заявление о государственном кадастровом учете, межевые и технические планы, правоустанавливающие документы, акты обследования, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, документы, подтверждающие отнесение земельного участка к определенной категории земель и др.

На сегодняшний день получить копии документов, представленных для осуществления кадастрового учета, можно на основании запроса, оформленного в соответствии с приложением № 2 к приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.12.2015 № 968 «Об установлении порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуг по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости».

Запрос о получении копии документа можно подать следующим способом:

- в электронной форме путем заполнения бланка запроса, размещенного на официальном сайте Росреестра в сети Интернет (<http://rosreestr.ru>). При этом запрос должен быть заверен усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя;

- путем обращения в один из 68 филиалов МФЦ или в территориально обособленное структурное подразделение МФЦ;

- почтовым отправлением по адресу: а/я 3955, пр-кт Ленина, д. 54, г. Барнаул, 656068.

Контакты для СМИ

Пресс-служба Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра»

по Алтайскому краю,

тел. 8 (3852)50-27-91, e-mail: press@22.kadastr.ru

<https://vk.com/kadastr22>