



г. Барнаул
24 ноября 2016 года

Пресс-релиз

В адрес филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю (Кадастровая палата) от жителей региона поступают обращения с просьбой разъяснить вопросы, касающиеся кадастрового учета земельных участков. Разъяснения по данным вопросам даёт начальник территориального отдела №2 Кадастровой палаты Хаустова Ольга Анатольевна.

Вопрос: Какие земельные участки являются ранее учтенными?

Действующим Законом о кадастре к ранее учтенным земельным участкам отнесены:

- земельные участки, государственный учет которых осуществлен в установленном законом порядке до 1 марта 2008 года, независимо от проведения процедуры межевания;
- земельные участки, государственный учет которых не осуществлялся, но права собственности на которые возникли до 1 марта 2008 года и не прекращены по настоящее время.

Если участок не проходил процедуру межевания, то в государственном кадастре недвижимости данный земельный участок будет учтен без границ. Для внесения сведений о границах необходимо провести кадастровые работы и представить в орган кадастрового учета межевой план.

По официальным данным более 40% (0,75 миллиона) земельных участков в Алтайском крае не имеют официально установленных границ.

Как показала практика, собственники земельных участков с неуточненными границами не застрахованы от ошибок при начислении налога на имущество, а также от административных штрафов за самовольный захват территории. Не исключены и земельные споры с соседями.

Вопрос: Когда ранее учтенный земельный участок снят с кадастрового учета, если на него не зарегистрировано право собственности?

В настоящее время действующим Законом о кадастре не предусмотрен порядок снятия с кадастрового учета земельных участков, имеющих статус ранее учтенных. Сведения о ранее учтенных земельных участках исключаются из государственного кадастра недвижимости только на основании судебных актов.

С 1 января 2017 года вступает в силу Федеральный закон от 13.07.2015 218-ФЗ, регламентирующий создание и ведение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и единой учетно-регистрационной системы, а также вступит в силу новый порядок ведения ЕГРН, которым предусмотрена процедура снятия

с кадастрового учета ранее учтенных земельных участков.

В соответствии с данным порядком органом регистрации прав будет проводиться работа с ранее учтенными земельными участками, права на которые не были зарегистрированы, путем уведомления правообладателей исходных земельных участков или органов местного самоуправления.

Правообладателям и органам местного самоуправления будет дано соответственно 6 и 3 месяца с момента получения уведомления для возможности регистрации права либо обременения. Если в течение указанного времени права или обременения не будут зарегистрированы, сведения о ранее учтенных земельных участках будут переведены в статус архивные.

Вопрос: Как выяснить имеет ли ранее учтенный земельный участок установленные границы?

Этот вопрос часто задают собственники при проведении сделок с земельным участком или при возникновении спорных ситуаций с соседями по границам участка.

Определить отмежеван ли земельный участок можно, исходя из сведений кадастрового паспорта или кадастровой выписки, для получения которых собственнику земельного участка следует обратиться с запросом о предоставлении сведений о ранее учтенном земельном участке в Кадастровую палату.

В кадастровом паспорте (форма В.1) или в кадастровой выписке (форма КВ.1) в первую очередь следует обратить внимание на раздел 16 «Особые отметки». Если в данном разделе содержится информация:

- «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства»;
- «Границы земельного участка определены линейными промерами»;
- «Границы земельного участка определены в условной (неизвестной) системе координат»;
- либо другие подобные сведения, это значит, что участок не отмежеван в соответствии с требованиями земельного законодательства РФ.

При этом следует отметить, что данные записи о межевании территории не всегда могут означать, что границы земельного участка не установлены, поскольку погрешность определения характерных точек границ земельного участка может не соответствовать точности и методам определения координат границ земельного участка.

Кроме того, получить информацию о межевании своего земельного участка в электронном виде можно, посетив публичную кадастровую карту на портале Росреестра www.rosreestr.ru.

Вопрос: Обязательно ли делать межевание?

С 1 января 2018 будет установлен запрет на распоряжение земельными участками, в том числе ранее учтенными, в отношении которых отсутствуют сведения о местоположении границ, независимо от того поставлен такой земельный участок на государственный кадастровый учет или нет.

Имея на руках только свидетельство о праве собственности на ранее учтенный земельный участок «без границ», правообладатель не сможет оформить никакую сделку. Продажа, дарение, передача по наследству будет невозможна без

проведения процедуры межевания.

В настоящее время процедура оформления границ земельных участков возложена непосредственно на правообладателей и носит добровольный характер. С 2018 года это станет обязательной процедурой, если собственник пожелает распорядиться своим участком.

Для оформления границ земельного участка следует обратиться к кадастровому инженеру и провести межевание. Услуга эта платная. Определиться с выбором кадастрового инженера можно на портале Росреестра www.rosreestr.ru в разделе «Реестр кадастровых инженеров».

По итогам межевания с заявлением и сформированным пакетом документов необходимо обратиться в Кадастровую палату. Кадастровый учет осуществляется бесплатно. Сведения об установленных границах земельного участка будут внесены в государственный кадастр недвижимости.

Контакты для СМИ

Симонов Алексей

пресс-секретарь

50-27-91

fgu22_press2@u22.rosreestr.ru

<https://vk.com/kadastr22>