

Кадастровая палата разъясняет, как согласовать границы земельного участка с соседями

Кадастровая палата по Волгоградской области разъясняет жителям региона как провести согласование общих границ земельных участков, и как с помощью внесения информации в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) защитить свои права и законные интересы.

Согласование границ является обязательной частью межевания в случае уточнения границ существующего участка или если сведения о границах смежных участков отсутствуют в ЕГРН.

«Для того чтобы стать полноправным владельцем земельного участка и защитить свою территорию от посягательства третьих лиц, необходимо зарегистрировать права собственности на землю, установить границы участка. Кадастровые работы проводятся как по заказу самого собственника, так и на основании государственных или муниципальных контрактов на проведение комплексных кадастровых работ. Кадастровый инженер определяет координаты границ земельного участка, и, если сведения о границах примыкающих к нему участков не внесены в ЕГРН, также согласует общие границы с соседями», – говорит и.о. директора филиала **Кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина.**

Кадастровый инженер при установлении границ земельного участка должен провести процедуру согласования: индивидуально с каждым владельцем смежного участка или на общем собрании. В том и другом случае составляется акт согласования, который заверяется личными подписями всех заинтересованных лиц или их представителей.

Порядок проведения собрания регламентируется Федеральным законом «О кадастровой деятельности». Так, согласно статье 39, все заинтересованные лица должны быть уведомлены о месте и времени проведения собрания не

позднее чем за 30 дней до предполагаемой даты. Для этого кадастровый инженер направляет правообладателям смежных земельных участков извещения: на почтовые или электронные адреса.

Закон разрешает проводить собрание собственников в любом месте – по согласованию с заинтересованными лицами, даже без выезда на участок. Но в интересах правообладателей – участвовать в процессе установления границ на местности. Стоит подписывать акт согласования, только убедившись в правильности установления местоположения границ.

При несогласии с расположением смежных границ и невозможности разрешить спор с соседом, необходимо подать кадастровому инженеру письменные возражения. Их кадастровый инженер зафиксирует в акте согласования, а оригиналы возражений станут неотъемлемой частью межевого плана. При наличии обоснованных возражений орган регистрации прав приостановит учетно-регистрационные действия, а решать разногласия соседям придется уже в суде.

Важно отметить – если кадастровый инженер не может найти адрес смежника, адресованное ему извещение публикуется в прессе, обычно – в местной газете. Несмотря на то, что адресат может не прочитать объявление в газете, он будет считаться надлежащим образом оповещенным. При этом отсутствие возражений с его стороны, неявка на собрание будут расцениваться как согласие с границами земельного участка соседа. Таким образом, согласование границы смежного участка может состояться без его владельца.

«Отсутствие возражений, равно как и отказ подписывать акт согласования, принимать извещение или контактировать после его получения, служат основаниями считать смежные границы участка официально согласованными», – отмечает **Наталья Бирюлькина**.

Поправки в законодательство помогут сократить срок регистрации договоров участия в долевом строительстве

Правительство России внесло поправки в закон о регистрации недвижимости, в числе которых сокращение сроков государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве. Согласно законопроекту, после регистрации договора с первым участником долевого строительства регистрация последующих проводится в течение пяти рабочих дней, при подаче электронных документов – в течение трех рабочих дней. Федеральная кадастровая палата разъяснила проект поправок, а также напомнила, как госрегистрация договора участия в долевом строительстве защищает интересы будущего владельца недвижимости.

Новый законопроект вносит изменения в Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Согласно предложенным поправкам, после регистрации договора, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, регистрация последующих договоров проводится органом регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня поступления документов, регистрация электронных договоров – в течение трех рабочих дней, следующих за днем поступления документов. При этом в случае обращения в МФЦ срок регистрации составит семь рабочих дней с даты приема документов.

В настоящее время регистрация договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) занимает до семи рабочих дней со дня поступления документов в орган регистрации прав – как для первого участника долевого строительства, так и для последующих. При обращении в МФЦ регистрация ДДУ проводится в срок до 10 рабочих дней. Предполагается, что после вступления закона в силу сроки регистрации первого ДДУ останутся прежними, а для последующих – сократятся. Таким образом, регистрация договора с первым дольщиком требует больше времени, поскольку на данном этапе происходит правовая экспертиза представленных документов, в том числе касающихся строительства многоквартирного дома, проверка

информации о застройщике и внесение соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Договор участия в долевом строительстве подлежит обязательной государственной регистрации. В противном случае ДДУ не имеет правовой силы, даже если подписан обеими сторонами сделки. Только зарегистрированный договор наделяет покупателя официальным статусом дольщика и способен защитить его права и интересы в случае недобросовестного строительства или банкротства застройщика.

Документы для регистрации ДДУ заявитель может подать в орган регистрации прав через МФЦ. При этом если регистратору станет известно о финансовой несостоятельности застройщика, подделке представленных им документов или будут выявлены другие причины, препятствующие проведению регистрации договора, заявитель получит официальный отказ в регистрации договора с обоснованием. Таким образом, при помощи регистрационной процедуры будущий дольщик может обезопасить себя от мошенников еще на предварительном этапе заключения сделки. Подтверждением того, что государственная регистрация проведена, служит штамп регистрационной надписи на обратной стороне договора с указанием даты и номера регистрации.

Также сведения о зарегистрированных договорах долевого участия заинтересованные лица могут получить, запросив выписку из ЕГРН. Выписка о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве содержит сведения о земельном участке, на котором ведется строительство. При этом застройщик обозначается в ней как правообладатель участка, а зарегистрированные ДДУ – в качестве обременений прав на участок. Дольщики указываются как лица, в пользу которых установлены данные обременения. При наличии большого числа участников долевого строительства выписка о зарегистрированных ДДУ может оказаться очень объемной. Поэтому заказывать ее удобнее в электронном формате. К тому же

это быстрее и дешевле. А с помощью онлайн-сервиса Кадастровой палаты такую выписку можно получить самостоятельно всего за несколько минут.

Как ранее отметила заместитель Председателя Правительства Виктория Абрамченко, положения нового законопроекта сформированы исключительно по результатам анализа правоприменительной практики, и его реализация окажет положительное влияние на весь рынок недвижимости.

Выписки из ЕГРН – востребованная услуга в деятельности Кадастровой палаты

Статистика Кадастровой палаты по Волгоградской области за 5 месяцев 2020 г. продемонстрировала устойчивую тенденцию востребованности выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). При этом наиболее популярными остаются документы, выданные в электронном виде.

За отчетный период в ведомство поступило более 746 тыс. запросов о предоставлении сведений из ЕГРН. Большая часть из них в виде электронного документа – более 685 тыс.

Стоит отметить, что любой человек может запросить из ЕГРН информацию о том, кому принадлежит конкретный объект недвижимости, сколько раз этот объект был предметом сделок, каковы характеристики объекта, есть ли обременения.

Ниже представлен обзор наиболее значимых типов выписок, дополненный актуальной статистикой Кадастровой палаты по Волгоградской области.

1. Выписка об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Такой тип выписок рекомендуется запрашивать при проведении различных сделок с недвижимостью. Так, за отчетный период объем выданных документов превышает 83 тыс., из них: в электронном виде – более 62 тыс., в бумажном – более 20 тыс.

Данный тип выписки официально подтверждает, что в реестре недвижимости содержатся сведения о постановке на кадастровый учет интересующего объекта недвижимости и зарегистрированных на него правах. Состав сведений в такой выписке зависит от типа объекта, в отношении которого она была запрошена. Она содержит такие данные, как кадастровый номер объекта и дата его присвоения, адрес, площадь, назначение и так далее; информацию о правообладателях, видах права, номер и дата регистрации, а также наличие ограничений прав или обременений. Помимо этого, такая выписка содержит описание местоположения объектов и план расположения помещений, машино-мест в здании, данные о кадастровой стоимости и т.п.

2. Выписка о переходе прав

Данная выписка будет полезна при подготовке к сделке. Она содержит информацию не только о текущем владельце, но и о предыдущих – с указанием дат регистрации предыдущих переходов права и документах-основаниях. Таковых выдано более 23 тыс. выписок.

3. Выписка об объекте недвижимости

Из этой выписки можно узнать сведения об ограничениях и обременениях объекта недвижимости – данные, не включенные в выписку о переходе прав. Ведомством выдано свыше 74 тыс. выписок такого типа.

4. Сведения ограниченного доступа

Стоит отметить, что помимо указанных типов выписок, имеющих открытый характер, есть и сведения ограниченного доступа.

Например, о содержании правоустанавливающих документов, о правах отдельного лица на принадлежащие ему объекты. Волгоградцы получили более 443 тыс. выписок такого типа.

Кадастровая палата напоминает жителям региона, что дистанционное обращение экономит время заявителей и минимизирует контакты с посторонними людьми.

Так, выписку из ЕГРН можно получить в течение нескольких минут благодаря онлайн-сервису Федеральной кадастровой палаты или через официальный сайт Росреестра.

Волгоградцы все чаще уточняют границы своих участков

В Волгоградской области более 550 тыс. земельных участков имеют установленные границы. Доля учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) земельных участков с установленными в соответствии с действующим законодательством границами составляет 58,9 %.

«Это значит, что владельцы земли не просто установили ограждение своего участка, но и приобрели уверенность в своем праве на него. Проведенная по всем нормам и с учетом интересов всех соседей процедура межевания практически исключает не только возможность оспорить установленные границы, но и само желание их оспаривать. Кроме того, заблаговременно сделанное межевание позволяет упростить и ускорить продажу, дарение, наследование недвижимости», – отмечает **и. о. директора Кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина.**

Процедура оформления координат земельных участков возложена непосредственно на их владельцев и носит заявительный характер. Чтобы установить точные границы своего участка, нужно обратиться к кадастровому инженеру. Он подготовит межевой план, согласует границы с соседями.

Кадастровые работы проводятся как по заказу самого собственника, так и на основании государственных или муниципальных контрактов на проведение комплексных кадастровых работ.

Результатом межевания будет 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: 8(800) 100-34-34 (звонок бесплатный).

Волгоградцам рассказали, какие теплицы являются объектами недвижимости

В разгар садово-огородного сезона у собственников земельных участков вновь возник актуальный вопрос: «Нужно ли регистрировать теплицу как объект недвижимости?»

Кадастровая палата по Волгоградской области напоминает жителям региона, что по закону кадастровый учет и регистрация прав носят заявительный характер, то есть люди не обязаны оформлять свои объекты недвижимости, они вправе сделать это по желанию.

«Теплица – объект вообще довольно своеобразный. У кого-то это простенькая конструкция, а у кого-то серьезная постройка с фундаментом. Для постановки теплицы на кадастровый учет и регистрации прав на нее она должна иметь признаки недвижимости: прочно связана с землей (у нее должен быть капитальный фундамент), а ее перемещение невозможно без несоразмерного ущерба ее назначению. Если теплица не отвечает признакам объекта недвижимости, регистрировать ее не надо», – отмечает **и. о. директора Кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина.**

Попадающие под это описание теплицы устанавливаются для коммерческих целей, а не садоводами и огородниками для личных нужд.

Объекты без фундамента, сборно-разборные конструкции, какими часто бывают теплицы, хозблоки, бытовки, навесы и другие временные строения к недвижимости не относятся.

Однако, если у вас на участке стоит теплица, которая соответствует признакам объекта недвижимости, то вы можете оформить на нее право собственности – поставить ее на кадастровый учет и зарегистрировать право.

Кадастровая палата рассказала о способах подачи документов на регистрацию недвижимого имущества

Кадастровая палата по Волгоградской области напоминает жителям региона о способах подачи документов для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав следующими способами:

- в виде документов на бумажном носителе путем личной явки;
- в виде документов на бумажном носителе посредством почтового отправления;
- в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, посредством портала государственных услуг или официального сайта Росреестра.

Подача документов в электронном виде предусматривает возможность получения такого же спектра государственных услуг в рамках государственной регистрации и государственного кадастрового учета, как и при личном обращении заявителя. Необходимо отметить, что вышеуказанный способ получения государственной услуги предусматривает подписание заявления усиленной квалифицированной электронной подписью. На выгодных условиях ее можно получить через Удостоверяющий центр Федеральной кадастровой палаты.

Наиболее распространенным способом регистрации недвижимости является представление документов путем личной явки в МФЦ. График работы и адреса офисов МФЦ можно уточнить по единому справочному телефону: 8(800) 100-34-34 (звонок бесплатный).

Кроме того, сотрудниками Кадастровой палаты по Волгоградской области оказывается услуга выездного приема и курьерской доставки пакетов документов. Данная услуга обеспечивает возможность получения государственной услуги на территории области в любом удобном для заявителя месте и снимает временные затраты на посещение офисов МФЦ и ожидание в очереди.

На безвозмездной основе услуга предоставляется ветеранам и инвалидам Великой Отечественной войны, инвалидам I и II групп при предъявлении документов, выданных в установленном порядке в случае оказания услуг в отношении объектов недвижимости, правообладателем которых являются указанные лица.

Волгоградцы подали на 47 % меньше документов для оформления недвижимости в самоизоляцию

За апрель 2020 года в кадастровую палату по Волгоградской области поступило 12,6 тыс. пакетов документов для проведения государственного кадастрового учета и регистрации прав, что на 47 % ниже, чем среднемесячный показатель I квартала 2020 года. По мнению экспертов, основной причиной такого снижения стала пандемия коронавируса.

В статистику вошли документы, поданные волгоградцами в электронном виде, на бумажном носителе – через офисы Филиала и МФЦ.

За апрель 2020 года в кадастровую палату по Волгоградской области поступило 12,6 тыс. пакетов документов для проведения учетно-регистрационных процедур. В среднем за месяц в I квартале 2020 года поступило порядка 23,7 тыс. пакетов документов. Снижение, таким образом, составило 47 %.

Это связано, очевидно, с пандемией коронавируса и введением мер по нераспространению инфекции, которые, как известно, включают в себя

длительное закрытие МФЦ и ограничение физического приема граждан. Невзирая на то, что ряд государственных услуг – в том числе, в учетно-регистрационной сфере, – можно получить дистанционно, в целом проведение операций с недвижимостью представляется гражданам менее комфортным.

В мае, после ослабления ограничительных мер, количество волгоградцев подавших документы для проведения государственного кадастрового учета и регистрации прав, вернулось к уровню первого квартала.

Всего за первые 5 месяцев 2020 года для государственной регистрации права (ГРП) граждане подали более 84 тыс. пакетов документов, для проведения государственного кадастрового учета (ГКУ) – 12,9 тыс. пакетов документов, для проведения единой процедуры ГКУ и ГРП – 6,7 тыс.

Как подать документы не выходя из дома

Оформить недвижимость можно не выходя из дома, воспользовавшись электронными сервисами. Кроме того, волгоградцы могут заказать услугу по выезду к заявителю с целью приема заявлений о ГКУ и ГРП и прилагаемых к ним документов, а также услугу курьерской доставки документов после осуществления ГКУ и ГРП. В период ограничительных мер при выезде сотрудниками соблюдаются все меры предупредительного характера, в том числе они обеспечиваются средствами индивидуальной защиты.

Еще одна возможность дистанционной подачи документов, предусмотренная законом, – это почтовое отправление с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении.

При необходимости граждане могут подать документы для оформления недвижимости и по экстерриториальному принципу: для этого открыта специальная линия для предварительной записи.

Перед подачей заявления о проведении ГКУ, ГРП, исправлении ошибок или внесении дополнительных записей в госреестр недвижимости уточнить состав пакета документов для получения нужной госуслуги можно с помощью сервиса Регистрацияпросто.

Информацию, связанную с порядком подачи документов на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, составом пакета документов, а также о готовности документов можно получить круглосуточно по телефону Ведомственного центра телефонного обслуживания (ВЦТО): 8 (800) 100-34-34.

Вступили в силу новые правила проведения собраний садоводов и огородников

5 июня 2020 года вступил в силу закон о проведении собраний садоводов и огородников. Законом регулируются вопросы управления садоводческими и огородническими некоммерческими товариществами и проведения общих собраний. В частности, на общем собрании собственников может быть избран представитель, уполномоченный на подачу заявления о регистрации прав или кадастровом учете объектов общего имущества.

Федеральный закон от 25.05.2020 № 162-ФЗ вносит изменения в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также статью 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Согласно поправкам, принятие решения об обращении с заявлением о госрегистрации прав на недвижимое имущество общего пользования или государственном кадастровом учете таких объектов недвижимости относится к исключительной компетенции общего собрания собственников недвижимости, расположенной в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, не зависимо от того, является такой собственник членом этого товарищества или нет. Так, участники общего собрания могут выбрать уполномоченного представителя, который от имени собственников подаст заявление о кадастровом учете или

регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в состав общего имущества или приобретенные указанными лицами в качестве общего имущества собственников недвижимости.

Новый закон устанавливает, что в решении об учреждении садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества должны быть указаны сведения об открытии банковского счета товарищества. При этом на ближайшем общем собрании председатель товарищества обязан отчитаться об открытии или закрытии банковского счета, а также проинформировать участников собрания об условиях договора с банком.

Кадастровая палата напоминает, что с 1 января 2019 года СНТ и ОНТ могут вести расчеты только в безналичной форме. Согласно действующим нормам федерального закона о ведении гражданами садоводства и огородничества правление не вправе принимать наличную оплату от членов товарищества. Для перевода средств необходимо использовать исключительно банковские счета. Решение об открытии и закрытии банковского счета товарищества принимается на общем собрании.

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



Елена Золотарева