

С 1 января 2018 года будет введён запрет на совершение регистрационных действий с земельными участками, в отношении которых в ГКН отсутствуют сведения о местоположении границ.

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Липецкой области (далее – филиал) информирует, что с 01.01.2018г. будет введен запрет на совершение регистрационных действий с земельными участками, в отношении которых отсутствуют сведения о местоположении границ.

Данные изменения утверждены Федеральным законом от 22.12.2014 №447-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», во исполнение п.21.4 Плана мероприятий («Дорожной карты») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденного Распоряжением Правительства РФ от 01.12.2012г. №2236-р.

Сейчас эти положения содержатся в п.1 ст.19 Федерального закона №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации).

Изменения коснутся земельных участков, предоставленных для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного и гаражного строительства.

С 01.01.2017г. на смену действующему Закону о регистрации и Федеральному закону «О государственном кадастре недвижимости» (ФЗ от 24.07.2007г. №221-ФЗ) вступает в силу Федеральный закон от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», за исключением некоторых положений, для которых предусмотрен иной срок.

ФЗ №218-ФЗ объединит сведения, содержащиеся в настоящее время в Государственном кадастре недвижимости (ГКН) и Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). Будет сформирован Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН).

Таким образом, государственная регистрация права и государственный кадастровый учет объектов недвижимости, будут осуществляться по новым правилам.

Если до 01.01.2018г. не будет проведено межевание в отношении земельного участка, то до внесения сведений в ЕГРН о местоположении его границ, участком нельзя будет распоряжаться (продать, обменять, подарить и т.п.) вне зависимости от наличия зарегистрированного права.

В связи с чем, заинтересованным лицам рекомендуется провести межевание земельных участков. Сведения об уточнении местоположения границ земельных участков вносятся в ГКН (после 01.01.2017г. – ЕГРН) на основании межевого плана, подготовленного кадастровым инженером по результатам проведения кадастровых работ.

Для уточнения границ своего участка, следует:

1. Обратиться к кадастровому инженеру, который, на основании заключенного договора подряда, проведет кадастровые работы по уточнению границ участка.

В кадастровые работы входят такие мероприятия как сбор необходимых документов, установление и согласование границ с соседними земельными участками, имеющие общую с вашим участком границу, при необходимости возможно закрепление границ долговременными межевыми знаками.

Необходимо отметить, что в случае, если границы смежного земельного участка ранее уже были уточнены, и ранее с вами уже проводилось согласование по ее уточнению, то повторного согласования таких границ не требуется.

Обратите внимание, что уточнение границ участков должно проводиться исходя из графических сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на участок, или исходя из сведений в документе, который определял положение границы участка при его образовании и предоставлении (такой документ может запросить кадастровый инженер в соответствующем органе).

Если же такие документы отсутствуют, то границей участка считается фактическая граница, которая существует на местности более пятнадцати лет, и которая совпадает с какими-либо природными объектами или объектами искусственного происхождения.

По окончании кадастровых работ кадастровый инженер выдаст межевой план на электронном носителе (диск), для предоставления в филиал, а также, межевой план на бумажном носителе для заказчика кадастровых работ в случае, если это будет предусмотрено условиями договора подряда.

2. Обратиться в МФЦ или в офисы приема и выдачи документов филиала с заявлением установленной формы вместе с межевым планом (диск). По итогам проверки представленных документов на соответствие требованиям законодательства, в случае принятия положительного решения, вам выдадут кадастровую выписку о земельном участке.

В дальнейшем, земельный участок в установленных границах можно будет увидеть в общедоступном информационном ресурсе «Публичная кадастровая карта» на портале Управления Росреестра www.rosreestr.ru.

Также, согласно поправкам, внесенными ФЗ №447-ФЗ, установлены особенности проведения кадастровых работ в массовом порядке (комплексных кадастровых работ), заказчиками которых являются органы местного самоуправления и проводятся такие работы за счет местного бюджета.

Основными целями комплексных кадастровых работ являются:

- уточнение местоположения границ отдельных категорий земельных участков;
- уточнение или установления местоположения объектов незавершенного строительства;
- исправление воспроизведенной в государственном кадастре недвижимости ошибки в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости.

В том числе, законом предусмотрено:

- определен круг заказчиков, исполнителей комплексных кадастровых работ, порядок бюджетного финансирования проведения таких работ;
- порядок извещения о начале проведения комплексных кадастровых работ, и порядок их проведения;
- порядок согласования границ земельных участков и внесудебного разрешения споров по границам земельных участков при проведении комплексных кадастровых работ.

За воспрепятствование правообладателями земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства проведению комплексных кадастровых работ предусмотрено наложение административного штрафа.

Получить информацию о наличии либо об отсутствии сведений о границах земельных участков можно обратившись с запросом о предоставлении сведений в офисы приема и выдачи документов филиала или МФЦ, а также в круглосуточном режиме на портале Росреестра www.rosreestr.ru при помощи сервиса «Публичная кадастровая карта».