



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

филиал Федерального государственного бюджетного
учреждения
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»
по Ленинградской области
(филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ленинградской
области)

ул. Чапаева, д. 15, корп. 2, лит. Б, пом. 1Н
Санкт-Петербург, 197046
тел. (812) 630-40-41, 630-40-42
e-mail: filial@47.kadastr.ru, <http://kadastr.ru>
ОКПО 570406086, ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/781343001

12.08.2020 № исх/13513

На № _____ от _____

Главам администраций
муниципальных районов,
городского округа, городских
и сельских поселений
Ленинградской области

Уважаемые коллеги!

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ленинградской области (далее – Филиал) на регулярной основе подготавливает материалы по вопросам оказания услуг в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, нововведений в законодательстве, о результатах текущей работы Филиала, а также материалы, подготовленные в рамках деятельности, направленной на реализацию регионального проекта «Регистрация права собственности и постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества», заказчиком которого является первый заместитель Правительства Ленинградской области – председатель Комитета финансов Ленинградской области Марков Р.И.

В целях информирования граждан и представителей бизнес-сообщества просим разместить направляемую информацию на Вашем сайте Администрации, а также содействовать в размещении в средствах массовой информации.

Приложение: в электронном виде.

Директора филиала

Т.В. Сидяйкин

Кадастровая палата Ленинградской области провела акцию по уборке Тосненского водопада

Сотрудники Кадастровой палаты Ленинградской области при поддержке администрации Ульяновского городского поселения провели уборку территории Тосненского водопада. Мероприятие состоялось в рамках регионального этапа экологической акции «Сохраним родной край». В течение двух часов участниками акции собрано 11 мешков мусора на территории общей площадью около 5 тыс. кв. м.

В рамках экологической акции «Сохраним родной край» приведено в порядок около 5 тыс. кв.м. территории Тосненского водопада. В акции приняли участие представители Молодежного совета Кадастровой палаты Ленинградской области. В течение двух часов участниками собрано 11 мешков мусора.

Тосненский водопад является излюбленным местом отдыха местных жителей и входит в комплекс заповедника «Саблинский памятник природы». Кроме того, водопад считается своеобразной копией Ниагарского.

«Ленинградская область богата не только природными ресурсами, но и памятниками культурного значения. Здесь можно увидеть водопады, гейзеры, самую высокую гору в области, пещеры и многое другое. К сожалению, пребывание людей оставляет свой отпечаток: мусор на берегу, бутылки. Поэтому поддержание территории памятников природы нашего региона в чистоте и порядке, забота и стремление сохранить красоту природы – задача общая и долг каждого», – отметила участница акции Анастасия Петрова.

Экологическая акция «Сохраним родной край» проходит во всех регионах России – она приурочена к 20-летию Федеральной кадастровой палаты. Ее цель – сохранение природных ресурсов и развитие бережного отношения к окружающей среде. В рамках акции с июля по август сотрудники Кадастровой палаты проводят уборку и очистку природных, природоохранных и прибрежных зон водоемов десятков населенных пунктов.

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 приступать 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.

8 вопросов об уточнении границ земельного участка

Как и зачем уточнять границы земельного участка? Какие документы пригодятся при уточнении границ старого участка? Как провести согласование результатов в сложной эпидемиологической обстановке? На эти и другие вопросы ответили эксперты Федеральной кадастровой палаты.

1. Что такое граница участка?

Описание местоположения границ земельного участка является одним из основных сведений, позволяющих определить земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи. Местоположение границ земельного участка отображается в графической части межевого плана. Кроме того, границы земельного участка могут быть установлены на местности. Местоположение границ земельного участка устанавливается путем определения координат характерных точек таких границ.

2. Что такое межевание?

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.

3. Зачем уточнять границы земельного участка?

Точно определенные границы земельного участка могут стать защитой от юридических проблем, которые могут возникнуть с землей. Например, от споров с соседями по границам земельного участка, а также самовольному строительству объектов недвижимости на таком земельном участке. Также наличие границ земельного участка дает возможность беспрепятственно совершать с участком любые

операции и сделки, например, продать его будет проще, ведь вряд ли покупатели захотят приобретать участок без четких границ.

Уточнение границ поможет исправить возможные ошибки, в том числе в сведениях о фактически используемой площади. Она может отличаться от той, что указана в сведениях ЕГРН. А ошибочные сведения о площади участка могут стать причиной неверного определения его кадастровой стоимости и, как следствие, неверного определения размера земельного налога.

Если вы решили разделить земельный участок, такой раздел возможен только при наличии установленных границ существующего земельного участка.

4. Как узнать, какие сведения о земельном участке внесены в Единый государственный реестр недвижимости?

Вся необходимая информация содержится в выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Если реестр не содержит необходимых сведений о границах, в выписке будет особая отметка: «Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства». Площадь такого участка будет указана целым числом – тем же, что и в правоустанавливающем документе.

В случае если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью не ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения, уточнение местоположения границ земельного участка не требуется, за исключением случая, если в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка содержится реестровая ошибка.

Можно воспользоваться и справочным сервисом «Публичная кадастровая карта». Найти конкретный земельный участок на ней проще всего по адресу. Если в окне описания объекта стоит отметка «Без координат границ» или площадь указана как декларированная, значит, требуется уточнение местоположения границ.

Важно! При обращении к кадастровой карте будьте внимательными: у сервиса есть сайты-двойники, которые могут представлять информацию, не соответствующую действительности. Публичная кадастровая карта размещена по адресу: pkk.rosreestr.ru.

Подать запрос в бумажном виде на получение выписки можно лично, обратившись в многофункциональный центр (МФЦ) или Кадастровую палату. Чтобы получить сведения ЕГРН дистанционно, можно воспользоваться сервисом Федеральной кадастровой палаты, который позволяет получить выписку в течение нескольких минут, либо официальным порталом Росреестра. Электронная выписка заверяется усиленной электронной подписью.

5. Как уточнить границы участка?

Уточнение местоположения границ – это целый комплекс работ, которые может провести только специалист, обладающий правом на осуществление кадастровой деятельности (кадастровый инженер). Поэтому в первую очередь собственнику необходимо обратиться к кадастровому инженеру для проведения необходимых работ. Ознакомиться с информацией о действующих кадастровых инженерах можно через сервис «Государственный реестр кадастровых инженеров». При выборе кадастрового инженера стоит обратить внимание на его опыт, качество и сроки выполнения кадастровых работ.

Кадастровый инженер выезжает на место и проводит необходимые замеры. Если есть забор, то замеры проводят по нему. Если забора нет, лучше заранее обозначить углы участка кольщиками. Следующий этап – ознакомление с результатами замеров. Далее – процесс согласования границ с владельцами смежных участков. После этого кадастровый инженер подает пакет документов в орган регистрации прав.

При формировании границы он должен соблюдать ряд правил: например, граница земельного участка не должна пересекать границы населенных пунктов или муниципальных образований; граница не должна пересекать границу смежных участков.

Результатом становится подготовка межевого плана, содержащего сведения о координатах границ земельного участка.

6. Какие нужны документы?

Кадастровый инженер не сможет установить границы земельного участка просто так, как хочется собственнику. Для проведения работ, в числе прочего, ему потребуются документальные свидетельства, что участок выделен именно в этом месте и именно такой площади.

Согласно действующему законодательству, уточнение границ земельного участка проводится на основании сведений, которые содержатся в правоустанавливающем документе на земельный участок.

Дополнительно могут быть использованы сведения, указанные в документах, определявших местоположение границ участка при его образовании.

Если таковых нет – уточнение можно провести в соответствии с границами, существующими на местности 15 и более лет и закрепленными с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ участка.

Дополнительные разъяснения даны Департаментом недвижимости Минэкономразвития. Документами, определяющими местоположение границ земельного участка при его образовании и их существование 15 и более лет, могут быть:

- Ситуационные планы, содержащиеся в техпаспортах объектов недвижимости (расположенных на земельном участке), которые подготовлены органами государственного технического учета и технической инвентаризации (БТИ).
- Материалы лесоустройства, планово-картографические материалы, имеющиеся в районных органах архитектуры, строительства и жилищного хозяйства, органах местной власти.
- Документы по территориальному планированию муниципальных образований.
- Проекты организации и застройки территории дачных, садовых и огородных некоммерческих товариществ.

Важно: документы должны соответствовать требованиям законодательства, действовавшего в месте издания документа и в момент издания.

7. Как согласовать границы участка с соседями?

Мало уточнить местоположение границ участка – необходимо согласовать его с правообладателями смежных, то есть соседских участков. Кадастровый инженер должен направить им соответствующие извещения на почтовый или электронный адрес. Если найти их не получается, кадастровый инженер публикует извещение в местной прессе. Адресат будет считаться уведомленным, даже если он не прочитает это объявление.

Правообладатели смежных участков должны подтвердить свое согласие, подписав акт согласования. В случае непреодолимых разногласий нужно подать кадастровому инженеру письменное возражение. Оно должно быть зафиксировано в акте согласования, а также приложено к межевому плану.

При наличии обоснованных возражений орган регистрации прав приостановит учетно-регистрационные действия, а решать разногласия соседям придется уже в суде. Кадастровый инженер, проводивший межевание, также может быть привлечен к делу в качестве третьего лица.

Урегулирование земельного спора на стадии согласования границ избавит от необходимости обращаться в суд. Судебные разбирательства по вопросам установления границ участков – одни из самых сложных и длительных.

8. Можно ли проводить согласование границ земельных участков в период сложной эпидемиологической обстановки?

Действующим законодательством не предусмотрено каких-либо особенностей процедуры согласования границ. Кадастровый инженер по своему выбору может проводить согласование как индивидуально с каждым соседом, так и проведя собрание с их участием. При этом если провести согласование в индивидуальном порядке по каким-то причинам невозможно, кадастровый инженер может в извещении о проведении собрания назначить определенное время для каждого заинтересованного лица.

Во время процедуры согласования в период сложной эпидемиологической обстановки необходимо соблюдать социальную дистанцию и пользоваться средствами индивидуальной защиты.

Документы для внесения изменений в сведения госреестра недвижимости можно подать через МФЦ, с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, направить почтой в адрес регионального управления органа регистрации прав или воспользоваться выездным обслуживанием Кадастровой палаты.