

Поставить земельный участок на учет теперь можно быстрее.

В преддверии дачного сезона многие читатели задумываются: с чего начать регистрацию прав собственности на свои «шесть соток»? Первым, подготовительным этапом является – постановка земельного участка на кадастровый учет. Какие документы необходимы для этой процедуры? Какие земельные участки можно оформить по «Дачной амнистии»? Кто такие кадастровые инженеры и как проконтролировать их работу? Эти вопросы мы переадресовали эксперту. Наш собеседник – начальник Тугулымского отдела отдела Кадастровой палаты по Свердловской области Людмила Ивановна Лапина.

- Людмила Ивановна, поясните, в чем суть кадастрового учета и когда он нужен?

- Кадастровый учет подтверждает существование объекта недвижимости в действительности. Наша задача – внести в кадастр основные характеристики земельного участка, которые позволяют описать объект в качестве индивидуально-определенной вещи. Проще говоря, подтвердить, что объект действительно есть.

Учет необходим всегда, если вы планируете распоряжаться своим земельным участком. Во-первых, вы сможете его подарить, продать или обменять, во-вторых, вы однозначно обезопасите себя от земельных споров с соседями по границам земельного участка. Заявители часто жалуются на смещение забора в их сторону, и только при установленных границах (после проведения кадастровых работ, в быту мы называем это межеванием) человек всегда может показать план, и тогда спор будет бессмысленным.

Но важно понимать, что сама по себе постановка земельного участка на кадастровый учет не дает вам право распоряжаться им. До регистрации прав собственности объект носит статус временного. Если по каким-то причинам заявитель не торопится в Росреестр, то после истечения 5 лет земельный участок автоматически снимается с учета и может быть предоставлен органом местного самоуправления другому лицу.

- Какие нужны документы, чтобы поставить участок на учет?

- Нужно написать заявление и представить межевой план. С заявлением о постановке на кадастровый учет может обратиться любое лицо. Если мы говорим об участках, предоставленных в собственность граждан до введения Земельного кодекса (до 2001 года), то здесь порядок иной. Правообладателю такого участка достаточно представить заявление о внесении сведений о ранее учтенном земельном участке и документ, устанавливающий или подтверждающий право на него. Для таких земельных участков предусмотрена упрощенная процедура регистрации права собственности – так называемая «Дачная амнистия». При оформлении участка по «Дачной амнистии» можно обойтись без межевого плана. Но надо понимать, что в данном случае граница земельного участка не будет установлена в соответствии с требованиями законодательства. А значит, в будущем возможны споры с соседями.

- Участок с не уточненными границами можно продать?

- Конечно, если покупатель согласится его приобрести.

- Какие чаще всего бывают замечания к документам, предоставляемым для кадастрового учета?

- На первом месте – несоответствие документов по форме и содержанию. Например, кадастровый инженер допускает ошибку при формировании межевого плана: отсутствуют обязательные разделы или они не соответствуют требованиям приказа Минэкономразвития РФ №412. Еще одна причина приостановления учетных действий – пересечение границ земельных участков. Часто камнем преткновения является нарушение процедуры согласования границ. В этом случае неизбежно будет вынесено решение об отказе в постановке на кадастровый учет.

- Какую информацию из кадастра можно получить по учтенному участку?

- По запросу заинтересованного лица могут быть предоставлены копии документов, на основании которых были внесены сведения в кадастр, в том числе и копия межевого плана, а также кадастровые паспорта, кадастровые выписки, кадастровые планы территории, кадастровые справки о кадастровой стоимости.

Кадастровые паспорта необходимы чаще всего для предоставления в определенные учреждения, например, в банки. Кадастровые выписки больше всего востребованы кадастровыми инженерами для проведения своих работ. В принципе состав сведений кадастровых паспортов и выписок примерно одинаков. В обоих документах есть сведения о категории земель, о виде разрешенного использования, площади, право- обладателя, дате внесения сведений в кадастр, кадастровом номере.

Документы, на основании которых сведения внесены в кадастр (например, межевой план), хранятся в кадастровом деле. Получить их может только тот человек, который предоставлял данные документы, так как в них, как правило, содержатся еще и персональные данные заявителя.

Кадастровая выписка – более содержательный документ, кроме данных кадастрового паспорта, сюда входят координаты и сведения о правообладателях смежных участков. Кадастровая справка, помимо размера и стоимости содержит дату, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость, ведь стоимость может меняться. Кадастровую справку можно запросить с актуальными сведениями или на определенную прошедшую дату.

- Как выбрать кадастрового инженера?

- Официальный реестр кадастровых инженеров (ФИО, контакты, ареал работы) ведет Росреестр. Список доступен на сайте ведомства www.rosreestr.ru. Дополнительно Кадастровая палата Свердловской области ведет персонализированную статистику решений об отказе по каждому кадастровому инженеру. Эта информация может быть полезна, так как наглядно демонстрирует, сколько межевых и технических планов подготовил специалист и сколько в итоге получил отказов в постановке объекта недвижимости на учет. Информация размещена на сайте: www.to66.rosreestr.ru в разделе «Кадастровый учет» – «Рекомендации кадастровым инженерам».

- В какие сроки осуществляется кадастровый учет и где можно получить ваши услуги?

Законом предусмотрен срок в 18 календарных дней. По собственной инициативе мы проводим учет земельных участков за 10 рабочих дней вместо 18 календарных. Отдел Кадастровой палаты находится по адресу: р.п. Тугулым, ул. Ленина, д. 61.

Для справки:

С 1 октября 2013 года предусмотрена подача межевого плана в Кадастровую палату только в электронном виде. Договором подряда дополнительно можно предусмотреть подготовку бумажного варианта, чтобы заявитель мог наглядно посмотреть документ в доступной форме. В договоре с кадастровым инженером эксперты рекомендуют сразу прописать конечную услугу – постановку объекта на кадастровый учет. Потому что в случае принятия решения об отказе или приостановлении кадастрового учета у заявителя будет возможность потребовать бесплатно исправить недоработки.