

Кадастровая палата может отказать в выдаче сведений из ЕГРН

Кадастровая палата по Волгоградской области информирует жителей региона, что в некоторых случаях заявителю может быть отказано в выдаче сведений из Единого государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

В случае если предоставление запрашиваемых сведений не допускается в соответствии с Законом «О государственной регистрации недвижимости», орган регистрации прав в срок не более трех рабочих дней со дня получения им запроса о предоставлении сведений, направляет обоснованное решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений в виде электронного или бумажного документа (в зависимости от выбранного заявителем способа), которое может быть обжаловано в судебном порядке.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, за исключением сведений, доступ к которым ограничен Законом, предоставляются органом регистрации прав по запросам любых лиц.

Однако, не все сведения, содержащиеся в госреестре, являются общедоступными. Так, например, сведения о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимости может получить только сам собственник, то есть вы не сможете узнать, какая недвижимость принадлежит другому человеку. Поэтому, в данном случае, вы получите отказ в выдаче таких сведений. Также посторонний человек не сможет получить выписку о признании правообладателя объекта недвижимости недееспособным.

Также заявитель не сможет получить запрашиваемые сведения, если в запросе будет указана информация, которой будет недостаточно для идентификации объекта недвижимости или правообладателя. Например, в запросе будет указан только адрес объекта недвижимости без кадастрового номера, а в процессе обработки запроса выяснится, что в ЕГРН содержатся сведения еще о двух объектах недвижимости с таким же адресом. Если у сотрудника кадастровой палаты не получится связаться с заявителем и

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 беспроблемно 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

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.

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.

Кадастровая палата рассказала, как волгоградцам отличить настоящую публичную карту от карты-двойника

Сервис «Публичная кадастровая карта» – единственный официальный онлайн-ресурс в интернете, который содержит общедоступные сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Публичная кадастровая карта располагается по адресу pkk.rosreestr.ru и позволяет получать актуальные и достоверные сведения ЕГРН в режиме онлайн. Общедоступные сведения ЕГРН предоставляются бесплатно, и для работы с сервисом пользователю не нужно проходить регистрацию. Как волгоградцам отличить настоящую публичную кадастровую карту от сайтов-двойников и тем самым защитить себя от мошенников, рассказали в кадастровой палате.

Сервис «Публичная кадастровая карта» представляет собой графическое отображение территории Российской Федерации с размещенными на ней объектами недвижимости, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Только официальный сервис содержит актуальную и достоверную информацию ЕГРН о недвижимости. Волгоградцы могут оперативно отслеживать изменения на рынке недвижимости и располагать актуальными общедоступными сведениями госреестра в интерактивном режиме.

Между тем, как и у многих востребованных сервисов, у кадастровой карты есть двойники – сайты-клоны. На сайтах двойников публичной кадастровой карты может содержаться заведомо ложная и неактуальная информация о недвижимости. Такие сайты небезопасны для пользователей, поскольку услуги, которые они предоставляют, не имеют гарантии госучреждения и могут подразумевать переплату за сведения ЕГРН. При этом сайты-двойники могут презентовать себя как уполномоченную

Сервис pkk.rosreestr.ru не требует платы за получение общедоступных сведений ЕГРН. Любой пользователь публичной кадастровой карты может совершенно бесплатно узнать кадастровый номер, кадастровую стоимость объектов недвижимости, получить сведения о форме собственности, виде разрешенного использования, назначении, площади объектов недвижимости. Пользователи карты могут ознакомиться с расположением государственных, между субъектами и муниципальных границ, границ населенных пунктов, зон с особыми условиями использования территории, территориальных и других зон, земельных участков и др.

Услуги – в виде ссылок на официальный сайт Росреестра

На сервисе pkk.rosreestr.ru в карточке объекта недвижимости также размещена дополнительная вкладка «Услуги». В настоящее время здесь представлены ссылки на официальные электронные сервисы Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн» и «Получить выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости». В соответствующих разделах официального портала Росреестра можно получить государственные услуги напрямую от госучреждения. Получение госуслуг без участия посредников гарантирует соблюдение российского законодательства на всех этапах оказания услуги, а также отсутствие дополнительных временных и финансовых затрат.

Публичная кадастровая карта – официальный ресурс, который предоставляет пользователю безопасное интерактивное пространство для поиска актуальных и достоверных сведений об объектах недвижимости ЕГРН и работы с геоданными. Сервис не требует ввода персональных данных и регистрации пользователя. Кроме того, публичная кадастровая карта надежно защищена от вирусов и гарантирует безопасное соединение.

Волгоградцам следует внимательно подходить к выбору интернет-ресурсов. Актуальную и достоверную информацию о недвижимости, а также гарантию качества предоставляемых электронных услуг можно получить только на официальных сайтах и сервисах ведомств. Следует помнить, что за информацию, представленную на сайтах-двойниках, а также предлагаемые посредниками услуги, ведомства ответственности не несут.

**Федеральная кадастровая палата наделяется полномочиями,
связанными с государственной кадастровой оценкой**

государственной кадастровой оценки. Также палате перешли полномочия по расчету индекса рынка недвижимости. Согласно прежней редакции 237-ФЗ, указанный функционал принадлежал Росреестру.

Также нормы прежней редакции 237-ФЗ предусматривали формат проведения внеочередной государственной кадастровой оценки государственными бюджетными учреждениями, наделенными полномочиями по определению кадастровой стоимости, если установленная рыночная стоимость (рынок недвижимости) объектов недвижимости уменьшалась более чем на 30% по сравнению с кадастровой стоимостью таких объектов недвижимости. В измененной редакции 237-ФЗ статья о необходимости проведения внеочередной государственной кадастровой оценки прекращает свое действие.

Пересчитывать при необходимости кадастровую стоимость (по результатам расчета индекса рынка недвижимости), согласно новой редакции Федерального Закона, будет тоже Федеральная кадастровая палата.

Персональная ответственность государственных бюджетных учреждений

Согласно законопроекту, появится персональная ответственность за определение кадастровой стоимости у руководителей государственных бюджетных учреждений субъектов Российской Федерации, которые ее определяют. Так, завышение кадастровой стоимости будет грозить должностным лицам увольнением.

Другие плюсы законопроекта

Одно из главных нововведений, которое устанавливает закон, – трактовка допущенных методологических ошибок в определении кадастровой стоимости в пользу правообладателя объекта недвижимости. Если при исправлении ошибки кадастровая стоимость снижается, то стоимость меняется на уменьшенную на весь период со дня внесения в госреестр недвижимости первоначальной кадастровой стоимости. Если же кадастровая стоимость увеличивается, она начнет применяться только с года, следующего за годом ее исправления.

Теперь станет проще оспорить кадастровую стоимость. Достаточно будет направить запрос в МФЦ, а не в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, как это было раньше. Плюс исправление ошибок будет носить массовый характер: выявление одной повлечет за собой исправление подобных ошибок у

паводкоопасных территорий, сведения, содержащиеся в правилах использования водохранилищ. Границы зон могут меняться в случае возникновения аварий и других чрезвычайных ситуаций. Так, например, границами зон ЧС, как правило, признаются соответствующие границы зон подтоплений и затоплений, учтенных в сведениях ЕГРН в качестве зон с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ).

При чрезвычайных ситуациях местные власти запрашивают сведения госреестра недвижимости об объектах, пострадавших от затопления, что необходимо для установления права на получение государственного жилищного сертификата. В том числе – при утрате правоудостоверяющих документов на недвижимость в результате ЧС. Филиалы Федеральной кадастровой палаты, в свою очередь, организуют оперативный прием и обработку таких запросов, в том числе в бумажном виде, и в сокращенные сроки направляют необходимую информацию на выдачу. Кроме того, специалисты региональных Кадастровых палат оказывают консультационную поддержку пострадавшим по всем вопросам, связанным с государственным кадастровым учетом и регистрацией права и получению сведений ЕГРН.

Так, например, в 2019 году Кадастровой палате была объявлена благодарность за работу в мероприятиях по ликвидации паводка в Иркутске. В оперативном режиме было выдано более ста тысяч выписок из ЕГРН для пострадавших от наводнения. Поступающие запросы обрабатывались в кратчайшие сроки. Данные сведения позволили установить право собственников на получение государственного жилищного сертификата, в том числе, если правоудостоверяющие документы на недвижимость были утрачены.

Теперь, согласно постановлению, порядок работы межведомственных комиссий, которые признают дома пригодными или непригодными для проживания, изменится. Пострадавшим не нужно будет подавать в комиссию документы о праве собственности и заявление о проведении обследования их дома. Перечень домов, расположенных в границах зон чрезвычайных ситуаций, будет составлен на основе данных из ЕГРН. Эти дома будут обследованы в кратчайшие сроки и оперативно признаны непригодными для проживания.

«Наличие в ЕГРН актуальной информации об установленных границах зон подтоплений и затоплений способствовало и будет продолжать

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.

А если участок новый, то владельцу нужно сначала обратиться в орган местного самоуправления, который уполномочен на принятие решения о предоставлении земельного участка в собственность, и получить соответствующий правовой акт.

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 с помощью электронных сервисов, регистрационный орган принял положительное решение. График работы и адреса офисов МФЦ можно уточнить по единому справочному телефону: 8 (800) 100-34-34 (звонок бесплатный).

За внесение в ЕГРН сведений о границах объекта недвижимости плата не взимается.

Подтверждением внесения в реестр недвижимости сведений о границах участка служит выписка из ЕГРН. С помощью онлайн-сервиса Федеральной кадастровой палаты выписку сведений из реестра недвижимости можно получить всего за несколько минут.

В Волгограде сотрудники Кадастровой палаты убрали территорию у Стены Родимцева

В августе 2020 года Кадастровая палата по Волгоградской области приняла участие в масштабной экологической акции Федеральной

Эксплуатация подземных вод на территории России регулируется законом «О недрах». Преамбула закона гласит, что недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения. Согласно закону, недра в границах территории России, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью.

Само законодательство не дает определений понятий «колодец» и «скважина» (их можно рассматривать как способы обустройства водозабора на участке), но регламентирует допустимые значения глубины таких водозаборных сооружений.

Дачники имеют право обустраивать на своих участках колодцы и скважины, глубина которых не превышает 5 м, лицензировать их не надо. Еще одно условие – подземные воды извлекаются исключительно для собственных нужд в объеме не более 100 кубометров в сутки. Лицензия на право пользования недрами физлицам не нужна.

Артезианскую скважину физические лица обустраивать не имеют права. Добыча артезианских вод – это эксплуатация недр, состоящих на государственном учете, поэтому артезианская скважина обязательно лицензируется. Артезианские скважины зачастую обустраивают СНТ или ОНТ для обеспечения водой земельных участков, входящих в состав товарищества. Срок действия лицензии на право добычи подземных вод составляет 25 лет. Участники товарищества могут подключиться к коллективному водопроводу для использования артезианской воды в хозяйственно-бытовых целях.

Кадастровая палата напоминает, что с 1 января 2020 года уплата налога на воду для садовых и огородных товариществ, имеющих водозаборную скважину общего пользования, стала обязательной. Товарищества, которые не получили лицензию, могут быть оштрафованы. Размер штрафа достигает 1 млн руб.