

Состоялась прямая линия на тему: « 10 вопросов о кадастровом учете земли и недвижимости»

Текст: В редакции газеты «Калужский перекресток» состоялась «Прямая линия» с участием **начальника отдела кадастрового учёта № 1 Ирины ЛУЖКОВОЙ** и **начальником отдела кадастрового учёта № 2 Александром САФРОНОВЫМ.**

Читателей интересовало: как оформить земельный участок, если его границы не согласованы с соседями и возможности разыскать их нет; любое ли строение, находящееся на участке, необходимо ставить на учёт; как подготовить технический план; будут ли действительны кадастровые паспорта после введения в следующем году единой системы учёта. Ответы на эти и многие другие вопросы калужане получили.

Я не могу оформить земельный участок, так как нет согласования одной из границ этого участка. Собственников соседнего земельного участка найти не можем.

- Ответственность за согласование границ земельного участка несет кадастровый инженер, который проводит кадастровые работы, связанные с уточнением границ. В силу ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» согласование местоположения границ проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом. В Вашем случае согласование границ с правообладателем смежного земельного участка возможно только путем проведения собрания заинтересованных лиц. Извещение о проведении собрания должно быть направлено на почтовый адрес правообладателя смежного земельного участка. В случае, если в государственном кадастре недвижимости отсутствует такой адрес, или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения, извещение может быть опубликовано в газете. Если правообладатель смежного земельного участка был надлежащим образом извещен и не высказал свои возражения, границы считаются согласованными.

В случае если при установлении границ земельного участка возникает спор об их местоположении, границы земельного участка могут быть установлены вступившем в законную силу решением суда.

Мы построили на своем участке баню. Необходимо ли проводить государственный кадастровый учет и регистрацию права собственности на нее?

- Государственный кадастровый учет и регистрация прав носят заявительный характер. Поэтому решение принимает сам правообладатель. В случае постановки данного объекта на кадастровый учет и регистрации прав на него, такое имущество в дальнейшем может фигурировать в качестве объекта недвижимости в сделках по купле-продаже, дарении и т.д. Вместе с тем, необходимо учитывать, что в соответствии с законодательством по общему правилу вспомогательные объекты следуют судьбе основных объектов.

У меня имеется в собственности земельный участок. Я прочитала, что до 2017 года можно подать декларацию об объекте недвижимости, расположенном на участке, и поставить на кадастровый учет такой объект в упрощенном порядке. На участке имеется вагончик. Можно ли в отношении такого объекта подать декларацию?

- Нет, поскольку такой объект не является недвижимой вещью, а Закон о кадастре распространяется только в отношении объектов недвижимости. Вагончик может принадлежать Вам по документам как движимое имущество, но поставить такой объект на государственный кадастровый учет и зарегистрировать в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество такой объект нельзя.

Нужно ли для постановки жилого дома на кадастровый учет разрешение на строительство?

- Да, нужно. С 4 июля 2016 года внесены изменения в Закон о кадастре. Чтобы поставить дом на кадастровый учет необходимо предоставить технический план, подготовленный кадастровым инженером. Технический план должен содержать в своем составе разрешение на строительство жилого дома.

- Мы купили земельный участок под строительство жилого дома. Однако при обращении в орган местного самоуправления нам сказали, что на участке есть ограничения строительства.

- Какой вид разрешенного использования имеет ваш участок?

- Ведение личного подсобного хозяйства.

- Данный вид разрешенного использования предусматривает возможность возведения жилого дома на участке, но при условии получения разрешения на строительство. До 1 марта 2018 года не требуется получения разрешения на ввод в эксплуатацию построенного индивидуального жилого дома, но разрешение на строительство получать нужно. Для его получения необходимо обратиться с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения объекта.

- То есть без получения разрешения постройка будет незаконной?

- В соответствии с законодательством такое здание будет считаться самовольной постройкой и право собственности на такой объект с учетом ряда условий можно будет признать только в судебном порядке.

Источник информации: филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Калужской области,
28.10.2016, исполнитель Т.Г.Мишина