

# Нововаршавский МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ВЕСТНИК

№ 12(33)      Бобринское сельское поселение      22 августа 2017 г.

## Пресс-релизы Информационного марафона «Недвижимость: первые вопросы»

### 1. О чем можно узнать в архивах Омской кадастровой палаты и где еще искать старые документы на недвижимость

*Омская кадастровая палата хранит более миллиона реестровых дел. Граждане вправе получить любой документ, на основании которого сведения внесены в единый государственный реестр недвижимости. Об этой полезной государственной услуге рассказывает начальник отдела ведения архива Ирина Рыбакова.*

Когда владелец вынужден обратиться в архив Кадастровой палаты? Чаще всего когда речь заходит о подтверждении прав на недвижимость, границах земельных участков, либо когда в суде идёт земельный спор.

Омская кадастровая палата хранит более миллиона дел. В нашем архиве в составе реестровых дел объектов недвижимости (до 2017 года они были кадастровыми) хранятся документы, на основании которых вносились сведения в ЕГРН: это межевые и технические планы, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, документы, подтверждающие принадлежность земельного участка к определенной категории земель, установленное разрешенное использование земельного участка, изменение назначения здания или помещения, государственные акты и свидетельства о праве собственности на землю, оформленные до 1999 года, постановления органов местного самоуправления.

Обратиться за получением копий документов может кто угодно, однако если в документах есть персональные данные, доступ к которым ограничен законодательством, они будут исключены из копии документа. Полные копии предоставят только при условии, если вы подтвердите право на их получение. Копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих документов мы выдаём только самим правообладателям или их законным представителям. Их также может получить залогодержатель в отношении недвижимости, которая находится у него в залоге, или права на которую предоставлены ему в залог.

По этой причине ваш юрист, риэлтор или кадастровый инженер посоветует обратиться к нам лично, либо попросит оформить на него доверенность.

Обращение омичей к архивам Кадастровой палаты происходит нередко. За первое полугодие 2017 года мы выдали около 1800 копий документов (из них непосредственно гражданам – 650), в 2016 году – более 3100.

Запросы в Омскую кадастровую палату стандартизованы, для граждан и органов государственной власти есть несложная форма заявления. Вы заполняете её прямо в МФЦ, сообщая оператору нужные данные, либо самостоятельно – онлайн. Работники отдела ведения архива Омской кадастровой палаты всегда готовы Вам помочь, предоставить возможность ознакомиться с содержащимися в архиве Филиала документами, дать разъяснения по представленным на обозрение документам. Для этого нужно обратиться с простым письменным запросом на имя директора филиала. В течение нескольких дней Вам придёт ответ, когда и где Вы сможете ознакомиться с документами, или с кем можно согласовать удобное время.

Мы также можем посоветовать, в какие ещё архивы следует обратиться по интересующим вас документам.

В ряде случаев документы в бумажном виде отсутствуют в ЕГРН, поскольку были поданы только в электронной форме. Это не проблема: электронные документы выдаются в распечатке, с отметкой «копия сделана с электронного документа».

Можно сделать противоположное: заказать копию бумажного документа в электронном виде – она тоже будет юридически значимой. Безусловным плюсом станет лёгкость пересылки документа, например, в другой город.

Через портал Росреестра [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru) вам станут доступны в определённые законом 3 дня копии из архивов не только по Омской области, но и всех филиалов Кадастровых палат и территориальных органов Росреестра по России.

Получить документы из архива Омской кадастровой палаты можно в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ).

На основании одного запроса предоставляется один документ; срок предоставления сведений по запросам - 3 дня. Эта государственная услуга предоставляется за плату, притом электронные документы обойдутся Вам дешевле, чем бумажные копии.

Если в архиве Омской кадастровой палаты не нашлись распоряжения органов местного самоуправления, правоустанавливающие документы, вы можете обратиться с запросом в Исторический архив Омской области или Муниципальный архив города Омска.

КУ Омской области «Исторический архив Омской области» располагает наиболее полными ранними фондами. Подразделение, предоставляющее сведения в сфере недвижимости, расположено по адресу: ул. Третьяковская д.1.

Фондами документов администраций города Омска и их департаментов владеет КУ г. Омска «Муниципальный архив», расположенный по адресу: ул.

Гагарина, д. 32, корпус 1. Этот архив содержит документы начиная с 2006 года.

Запрос в эти омские архивы может быть составлен в свободной форме, но должен содержать:

1. сведения о заявителе – фамилия, имя, отчество, полный почтовый адрес, телефон, e-mail, для юридических лиц - наименование организации, полный почтовый адрес, телефон, e-mail;
2. тему запроса и хронологические рамки интересующей вас информации;
3. текст запроса, написанный в свободном стиле, и содержащий максимум известной вам информации по теме - это облегчит работу сотрудников архива.
4. способ получения ответа (лично, по почте, электронной или обычной).

## **2. Судебные споры о земле: нужны ли?**

*О судебной практике Омской Кадастровой палаты в 2017 году рассказывает начальник юридического отдела Оксана Игоревна Жилинская. Возросло число судебных споров по кадастровому учёту объектов капитального строительства. В то же время, судиться с Филиалом по поводу приостановок и отказов в учёте в силу объективных причин стали закономерно реже. Когда нужны судебные споры, и что можно предпринять вместо них?*

Новый Закон о недвижимости с начала 2017 года привнёс изменения в правовой статус Филиала при рассмотрении судебных дел. Не только государственная регистрация прав, но и кадастровый учёт стал сферой ответственности территориального органа Росреестра. При этом ФГБУ «ФКП Росреестра» и, соответственно, его филиалы, наделено полномочиями по предоставлению сведений большей части сведений из ЕГРН; приему заявлений о кадастровом учете и регистрации прав, выдаче документов по итогам этих государственных услуг, внесению сведений о границах территориальных зон, объектов культурного наследия и прочих. Нормативные акты Росреестра также определили категорию дел, по которым Филиал привлекается к участию при рассмотрении судебных споров.

В течение первого полугодия 2017 года ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Омской области привлечено к участию по 632 делам, из них в качестве ответчика и заинтересованного лица - по 54 делам, третьего

лица - по 578 делам. При этом по сравнению со вторым полугодием 2016 года, на 35 % снизилось общее количество судебных дел, по которым Омская кадастровая палата привлекалась к участию в деле. Наполовину снизилось количество дел с привлечением Филиала в качестве ответчика или заинтересованного лица, на треть - с привлечением в качестве третьего лица.

В отчетном периоде обжаловали 6 решений Филиала об отказе в кадастровом учёте, 4 решения - о приостановлении учёта (все они были вынесены Кадастровой палатой до 1 января 2017).

В пользу Филиала за прошедшие полгода вынесено 28 судебных решений: правомерными признаны 9 решений Омской кадастровой палаты об отказе и 6 решений о приостановлении кадастрового учёта.

Не в пользу Филиала вынесено 6 судебных решений, из них одно решение об отказе и одно – о приостановлении кадастрового учёта. Эти дела возбуждены ещё в 2016 году, а в I полугодии 2017 года состоялось рассмотрение заявленных требований по существу и апелляционных жалоб Филиала.

При этом мы проводим анализ ситуаций и судебных актов, вынесенных не в пользу Кадастровой палаты, разъясняем на технических учёбах ответственными специалистами. Наш анализ ежегодно включает в себя обобщение негативного опыта по всем российским регионам, что позволяет быть на шаг впереди потенциально конфликтных ситуаций. Помимо этого, с 2017 года в Управлении Росреестра по Омской области внедрён эффективный и обязательный для заявителей механизм досудебного обжалования.

Большинство конфликтных ситуаций однотипны. 100% обжалованных решений о приостановлении кадастрового учёта принято на основании п. 5 ч. 2 ст. 26 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» в редакции, действовавшей до 01.01.2017 (поданные документы не соответствуют требованиям закона).

Среди обжалованных решений об отказе в кадастровом учёте:

85% приняты на основании п. 6 ч. 2 ст. 27 Федерального закона «О кадастровой деятельности» в редакции, действовавшей до 01.01.2017 (истек срок приостановления кадастрового учёта),

15% приняты на основании п. 35 приказа Минэкономразвития РФ от 04.02.2010 «Об утверждении порядка ведения государственного кадастра недвижимости».

Среди дел с привлечением Филиала к участию в качестве третьего лица по-прежнему наблюдается рост количества судебных споров, связанных с оборотом объектов капитального строительства, подлежащих государственному кадастровому учёту.

Помимо споров об отказе или приостановлении кадастрового учёта, в Арбитражном суде Омской области и судах общей юрисдикции Филиал привлекался к участию по следующим категориям дел:

- обжалование решений об осуществлении кадастрового учёта;

- снятие с кадастрового учёта земельных участков и объектов капитального строительства;
- установление кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной;
- признание и исправление кадастровых (технических) ошибок;
- признание незаконными бездействий администраций сельских и городских поселений муниципальных районов Омской области по неисполнению требований Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в ред., действовавшей до 01.01.2017), Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», выразившееся в непредоставлении в установленном законом сроки карт (планов) объектов землеустройства;
- признание недействительными результатов межевания земельных участков и установление границ;
- obligation произвести учет изменений в отношении земельных участков и объектов капитального строительства;
- нарушение порядка согласования границ земельных участков;
- внесение сведений о земельном участке в государственный кадастр недвижимости;
- определение порядка пользования земельными участками;
- установление юридических фактов принадлежности правоустанавливающих документов;
- признание права собственности на земельные участки и объекты капитального строительства;
- оспаривание распоряжений органов государственной власти и органов местного самоуправления Омской области,
- оспаривание действий и решений Управления Росреестра по Омской области как органа регистрации прав.

С апреля этого года оспорить решение об отказе или приостановлении кадастрового учёта, а также регистрации права, можно в Апелляционной комиссии при Управлении Росреестра по Омской области. В суд заявители будут обращаться, только если их не устроит решение комиссии.

Внесудебный порядок обжалования решений об отказах и приостановлениях - обязательный и регламентируется федеральным законом. На практике он позволяет существенно сократить сроки рассмотрения жалоб (до 30 дней) и повысить эффективность их рассмотрения. Повторно одно и то же решение обжаловать нельзя. Следующим этапом, если заявителя не устроит решение комиссии, может стать суд.

Информацию о работе апелляционной комиссии можно узнать по телефону (3812) 24-66-42, а также в любом офисе Омской кадастровой палаты.

Заявления в апелляционную комиссию принимаются секретарем апелляционной комиссии – Чижовой Еленой Николаевной. Адрес комиссии:

644007, Омская область, г. Омск, ул. Орджоникидзе, д. 56, каб. 111. Адрес электронной почты: 55\_upr@rosreestr.ru.

### **3. Владельцу дачи: ликбез на 2017 год**

Омская Кадастровая палата подготовила самый простой летний ликбез по недвижимости. Начальник межрайонного отдела Марина Мурашова отвечает на вопросы, с которыми граждане чаще всего обращаются на личный приём в этом сезоне.

#### **1. Почему амнистия?**

Это упрощённый порядок оформления прав на недвижимость. Введён Федеральным законом в 2006 году, часть положений утратила силу уже в 2017. В идеале, и государству, и собственникам нужны точные сведения о площади и координатах всей недвижимости. Но это дорого, поэтому вместо полных и точных сведений граждане обходились декларативными: нормально было зарегистрировать право и обрабатывать участок, формально находящийся «где-то здесь». Дачные домики можно было поставить на учёт по декларации, которую собственник заполнял сам, и такие сведения никто не проверял. Теперь постройки и домики ставятся на учёт на основании технического плана. Это затраты для собственника. Но и сведения о недвижимости в ЕГРН будут более подробные, с координатами и границами.

#### **2. Я хочу межевание бесплатно. Кадастровая палата этим занимается?**

Межевание – это работа за плату.

Но мы можем дать несколько советов, как удешевить процесс.

Найдите и оцените специалиста в «Реестре кадастровых инженеров». Здесь вы оцените его опыт и количество ошибок, которые он допускает.

Закажите кадастровые работы вместе с другими собственниками или правлением садоводства. Выезд специалиста обойдётся дешевле, согласование станет более быстрым и массовым: в общем деле споров меньше.

Поинтересуйтесь формой подачи заявлений на кадастровый учёт. В электронной форме с ЭЦП – безусловно быстрее и проще, чем направлять в МФЦ каждого собственника.

Ориентируйтесь на цену в зависимости от объёма работ и качества сопровождения до самого момента кадастрового учёта и регистрации собственности.

Посмотрите в стандартном договоре подряда, что должен сделать кадастровый инженер. Ваша цель – не межевой план, а внесение в ЕГРН сведений о своей недвижимости. Омская кадастровая палата на сегодняшний день выдаёт до 10% отказов и до четверти – приостановок. Как долго кадастровый инженер будет исправлять свои недочёты, поможет ли запрашивать дополнительные документы?

Если у Вас с недвижимостью нет ранее возникших проблем и тяжб, вполне подойдёт не крупная организация. Если есть – поинтересуйтесь, есть ли в штате юрист.

Столкнувшись с некачественными работами и путанными объяснениями, обратитесь в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров.

### **3. Как я теперь обязан сделать межевание и ставить на учёт домик? Будут какие-то штрафы?**

Нет, не обязаны. Нет, штрафов не предусмотрено. Но прежде чем продать, передать, сдать в аренду, в 2018 году, **возможно**, придётся провести кадастровые работы: и межевание сделать, и технический план на домик. Потом подать документы в МФЦ (или Кадастровую палату), чтобы границы и координаты внесли в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). И только потом проводить сделки. Это может вызвать непредвиденную задержку в проведении сделки, неожиданные траты на кадастровые работы. Проще оформить недвижимость уже сейчас. Внесение в ЕГРН границ участка, координат домика и построек, актуальных сведений о правах по-прежнему остаётся вопросом защиты имущества, личной ответственности и удобства собственника.

### **4. Правда ли, что кто-то может лишиться своей земли, если не проведёт межевание?**

Ваша собственность неприкосновенна. Свидетельство о праве собственности любого вида было и будет действительно.

Но только Единый государственный реестр прав - это гарантия того, что все федеральные и муниципальные органы, нотариусы, суды, другие собственники вовремя увидят Ваше право. Если в ЕГРН внесены сведения о границах – увидят границы. С июля 2016 года не выдают никаких свидетельств о праве собственности на недвижимость именно потому, что сведений ЕГРН достаточно, и это самая надёжная гарантия защиты прав.

Проследите за тем, чтобы сведения о Ваших правах содержались в ЕГРН. Заведите «Личный кабинет правообладателя» онлайн, или закажите выписку из ЕГРН в МФЦ.

### **5. Что не является свидетельством права собственности?**

Межевой план на землю, технический план на домик. Не откладывайте эти документы, переходите к следующему этапу – внесению сведений из них в ЕГРН. С такими планами надо идти в МФЦ, притом как можно быстрее. Подайте там заявление на одновременную процедуру кадастрового учёта и регистрации прав собственности. Если придут отказ или приостановка, обратитесь к кадастровому инженеру.

Кадастровый паспорт. До 2017 года оформление собственности на землю проходило в 3 этапа. Межевание (делает для Вас кадастровый инженер или БТИ за плату), затем – кадастровый учёт (делала Кадастровая

палата бесплатно) и затем - регистрация прав собственности (проводит Управление Росреестра, в народе – «юстиция»). Если у Вас только кадастровый паспорт, в котором отсутствуют сведения о правах, до третьего этапа Вы не дошли. Когда участок стоит на кадастровом учёте, а собственника у него нет, то сведения об участке вполне могут аннулировать. Государство будет полагать, что такой участок никому не нужен – это суть «временного» порядка кадастрового учёта. Подайте заявление на регистрацию прав в МФЦ.

Книжка члена садоводческого товарищества - свидетельство взаимоотношений с товариществом, а не с реестром недвижимости. Можно продать дачу, а книжку оставить себе, в память о добросовестной уплате членских взносов, вместе с квитанциями.

Решение органа местного самоуправления о выделе земли, выписка из похозяйственной книги, различного рода рисунки, планы местности, списки. Они являются не свидетельством, а законным основанием для регистрации прав собственности. С такими документами стоит поторопиться оформить собственность в порядке «дачной амнистии». Если Ваши родственники имеют ворох подобных документов, но среди них нет свидетельства о праве или выписки из ЕГРН с информацией о правах, укажите им на это.

## **6. Как изменится процедура оформления земли?**

Любое свидетельство о праве собственности было и останется действительным. Единый государственный реестр недвижимости был и останется самым актуальным источником сведений о правах на недвижимость.

С иными документами (Решение органа местного самоуправления о выделе земли, выписка из похозяйственной книги) «поспешить» оформить собственность стоит до 2020 года.

Однако будьте внимательны. Возможна разработка и принятие нормативного акта, который укажет, что с 1 марта 2018 года для проведения сделок с землёй без установленных координат и границ, потребуется сначала их установить, обратившись к кадастровому инженеру.

Какие изменения ждут порядок распоряжения землёй, Вы можете узнать, отслеживая исполнение «Дорожных карт» федерального и областного правительства в сфере кадастрового учёта и регистрации прав.

## **7. Как меняется регистрация садовых, дачных домиков, бань, гаражей**

**До 1 января 2017 года** – собственник земли лично\* подавал:

- ✓ заявление и информацию об оплате пошлины,
- ✓ кадастровый паспорт,
- ✓ правоустанавливающий документ на землю (не обязательно\*\*),

Куда? В Управление Росреестра, Кадастровую палату или в ближайший МФЦ.



***С 1 января 2017 года*** – собственник земли лично подаёт:

- ✓ заявление и информацию об оплате пошлины,
- ✓ технический план, подготовленный кадастровым инженером(заполненную декларацию об объекте недвижимости собственник предоставляет кадастровому инженеру).
- ✓ правоустанавливающий документ на землю (не обязательно).

Куда? На сайт Росреестра\*\*\*, в Кадастровую палату или в ближайший МФЦ.

***С 1 марта 2018 года*** – собственник земли лично подаёт:

- ✓ заявление и информацию об оплате пошлины,
- ✓ технический план, подготовленный кадастровым инженером (заполненную декларацию об объекте недвижимости собственник предоставляет кадастровому инженеру),
- ✓ правоустанавливающий документ на землю (не обязательно).

Куда? На сайт Росреестра или в ближайший МФЦ.

\* Здесь и далее: возможен вариант: представитель по нотариально удостоверенной доверенности.

\*\* Здесь и далее: обязательно только наличие зарегистрированного права на землю,

\*\*\* Здесь и далее: сайт [rosreestr.ru](http://rosreestr.ru) либо [kadastr.ru](http://kadastr.ru), заявление и документы при этом удостоверяют личной электронной цифровой подписью.

## **8. Как меняется регистрация индивидуальных жилых домов?**

***До 1 января 2017 года*** – собственник земли лично\* подавал:

- ✓ заявление и информацию об оплате пошлины,
- ✓ самостоятельно заполненную декларацию об объекте недвижимости
- ✓ правоустанавливающий документ на землю (не обязательно\*\*)

Куда? В Управление Росреестра, Кадастровую палату или в ближайший МФЦ.

***С 1 января 2017 года*** – собственник земли лично подаёт:

- ✓ заявление и информацию об оплате пошлины,
- ✓ технический план, подготовленный кадастровым инженером, (заполненную декларацию об объекте недвижимости собственник предоставляет кадастровому инженеру),
- ✓ Разрешение на строительство (выдаётся органом местного самоуправления).

Куда? На сайт Росреестра\*\*\*, в Кадастровую палату или в ближайший МФЦ.

***С 1 марта 2018 года*** – собственник земли лично подаёт

- ✓ заявление и информацию об оплате пошлины,

- ✓ технический план, подготовленный кадастровым инженером, (заполненную декларацию об объекте недвижимости собственник предоставляет кадастровому инженеру),
- ✓ Разрешение на строительство (выдаётся органом местного самоуправления),
- ✓ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (выдаётся органом местного самоуправления).

Куда? На сайт Росреестра или в ближайший МФЦ.

\* Здесь и далее: возможен вариант: представитель по нотариально удостоверенной доверенности.

\*\* Здесь и далее: обязательно только наличие зарегистрированного права на землю,

\*\*\* Здесь и далее: сайт [rosreestr.ru](http://rosreestr.ru) либо [kadastr.ru](http://kadastr.ru), заявление и документы при этом удостоверяют личной электронной цифровой подписью.

## 9. Как поселиться на даче?

Индивидуальный **жилой дом** строят только на землях для индивидуального жилищного строительства. Такой дом – частый объект ипотеки и сделок с использованием материнского капитала. Здесь не возникает проблем с присвоением адреса и пропиской.

Дачные и садовые домики – это жилые постройки на землях для садоводства. Даже если на вашей даче можно жить зимой, построить и перестроить, купить с использованием материнского капитала дачный домик, как правило, не получается. Прописываются на таких дачах пока только в судебном порядке: проблем не возникнет, если у прежних хозяев дачи уже была оформлена прописка.

На землях для огородничества построить (зарегистрировать) домик нельзя.

Какие изменения ждут садоводческие товарищества, в том числе постройки и прописку на дачах, Вы можете узнать, отслеживая вступление в силу закона «О садоводстве, огородничестве и дачном хозяйстве».

## 10. Я сейчас поставлю на учёт дачу, и мне придёт земельный налог...

...0,3% от кадастровой стоимости. Посмотрите на Публичной кадастровой карте, сколько примерно стоят участки и домики Ваших соседей. Обычный дачник с загородным участком редко платит налог больше 300 рублей в год.

## 4. Выбираем специалиста по недвижимости: Ваш кадастровый инженер

Работы по подготовке документов, содержащих необходимые для государственного кадастрового учета сведения о недвижимом имуществе, проводят кадастровые инженеры – физические лица, являющиеся членами саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

### **Шаг 1: Проверяем сведения**

Росреестр рекомендует проверять сведения о кадастровом инженеру перед заключением договора на выполнение работ. Сведения о кадастровых инженерах содержатся в реестрах членов саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, на их официальных сайтах, а также в государственном реестре кадастровых инженеров, размещенном на официальном сайте Росреестра. Объём выполненных работ и их качество, дата выдачи аттестата доступна для анализа любому потенциальному заказчику.

### **Шаг 2: Оцениваем клиентский сервис**

Во-первых, кадастровый инженер может подробно, с оценкой времени, с предоставлением адресов и контактных телефонов, рассказать Вам, какие действия по запросу документов, если необходимо, предпринимает лично заказчик работ, а какие хлопоты он берёт на себя.

Второе: какие действия по согласованию документов берёт на себя кадастровый инженер?

Третье: является ли Ваш кадастровый инженер пользователем «личного кабинета» на портале Росреестра? (это исключает возможность непрохождения документами форматно-логического контроля, то есть отсеивает значительные ошибки и опечатки). Подсказка: в этом случае результатом работы будет не диск, а ссылка на портал Росреестра.

### **Шаг 3: Заключаем договор**

Кадастровые работы выполняются на основании договора подряда, в котором подробно должны быть указаны все выполняемые работы. Обязательными приложениями к договору являются смета, утвержденная заказчиком, и задание на выполнение работ. Кадастровый инженер вправе подавать заявления о государственном кадастровом учете от имени заказчика.

При заключении договора помните, что Ваша цель – не просто межевой или технический план, а внесение сведений о недвижимости в ЕГРН. Подготовленный документ должен соответствовать требованиям закона, для того чтобы учёт состоялся. В свою очередь, документы на государственный учёт в Росреестр нужно подавать как можно скорее после окончания кадастровых работ. Это делает, в зависимости от требований закона, наличия доверенностей и ЭЦП, сам инженер или его заказчик.

Кадастровые инженеры оформляют следующие документы:

*Межевой план* – при подготовке документов для постановки на учет одного или нескольких земельных участков, учета изменений или учета части земельного участка.

*Технический план* – при подготовке документов для постановки на учет здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса, учета его изменений или учета его части.

*Акт обследования* – при подготовке документов для снятия с учета здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства.

Для подготовки *межевого плана* кадастровому инженеру потребуется кадастровый план территории или кадастровая выписка о соответствующем земельном участке, которую может запросить сам инженер или владелец участка. Межевой план состоит из графической части (воспроизводятся сведения кадастрового плана, указывается местоположение границ участка) и текстовой части (указываются сведения о земельном участке и согласовании местоположения границ земельных участков).

Межевой план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Если это предусмотрено договором подряда, межевой план также подготавливается в форме бумажного документа.

Местоположение границ земельных участков должно быть обязательно согласовано в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись кадастровые работы или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Согласование местоположения границ проводится по выбору заказчика кадастровых работ с установлением границ земельных участков на местности или без установления границ земельных участков на местности. Для согласования местоположения границ привлекаются правообладатели смежных участков, а также представители правообладателей, действующие на основании нотариально удостоверенной доверенности.

Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана.

Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, а также в случае, если заинтересованные лица или их представители, надлежащим образом извещенные в установленный срок, не представили обоснованные возражения в письменной форме. В этом случае в акт согласования местоположения границ вносится соответствующая запись. Возникшие в ходе согласования возражения о местоположении границ могут быть сняты

путем проведения повторного согласования заново оформленного чертежа. Неурегулированные споры должны разрешаться в судебном порядке.

Для подготовки *технического плана* могут использоваться один или несколько документов:

Технический план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Если это предусмотрено договором подряда, технический план также подготавливается в форме документа на бумажном носителе.

*Акт обследования* кадастровый инженер составляет в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости для того, чтобы подтвердить прекращение его существования в связи с гибелью или уничтожением.

#### **Шаг 4:** контролируем

Деятельность кадастрового инженера подлежит строгому контролю со стороны саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой он является. Жалобы на действия кадастровых инженеров должны поступать в соответствующую саморегулируемую организацию.

В соответствии с федеральным законодательством за внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в межевой план, технический план или акт обследования или подлог документов, на основании которых они были подготовлены, при условии отсутствия состава уголовно наказуемого деяния, ему грозит административное наказание в виде штрафа в размере от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей или дисквалификация на срок до трех лет..

Действия кадастрового инженера в рамках договора подряда на проведение кадастровых работ по оформлению межевого плана, технического плана и акта обследования могут быть оспорены в судебном порядке.