

Нововаршавский МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ВЕСТНИК

№ 20(41) Бобринское сельское поселение 15 декабря 2017 г.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Омской области

пресс-релиз

Отсутствие межевания не лишает права собственности на земельный участок

В средствах массовой информации то и дело появляется информация о том, что с 1 января 2018 года собственник уже не сможет полноценно распорядиться своим земельным участком (ни продать, ни подарить, ни даже получить по наследству), если он не прошел процедуру межевания. Но на самом деле это не так - в действующем законодательстве такая норма не прописана.

Однако, нововведения, скорее всего, будут. Как рассказала начальник отдела обеспечения и ведения ЕГРН филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области Наталья Селиверстова, есть утвержденная Правительством РФ «дорожная карта», в соответствии с которой с 1 января 2018 года в федеральный закон 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» должны быть внесены изменения. Проект уже подготовлен. В нем прописаны основания для приостановки регистрации прав и осуществления кадастрового учета в отношении участков, на которых не проведено межевание - то есть в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении его границ на местности. Однако пока это только проект, поправки в закон в установленном порядке не приняты.

Если гражданин не успеет до 2018 года провести межевание, означает ли это, что он навсегда потерял право распоряжаться своим участком?

- Это не так. Права собственника по владению, пользованию и распоряжению своим участком неприкосновенны. Просто сейчас он может продать, подарить или каким-то иным образом распорядиться своим участком и без установления его границ. После принятия изменений в 218-й ФЗ сделать это можно будет только после процедуры межевания, которую

собственник может произвести в любой момент. Кроме того, проектом предусмотрен перечень исключений, который действует до 1 января 2021 года. До наступления этой даты можно будет совершать сделки с земельными участками без межевания в следующих случаях:

- если право было зарегистрировано в установленном порядке и соответствующие сведения внесены в ЕГРН (Единый государственный реестр недвижимости);
- если земельный участок был предоставлен в бессрочное пользование и сейчас переоформляется на другое право - в силу Земельного кодекса РФ он должен быть переоформлен в собственность или в аренду;
- если земельный участок выделялся под личное подсобное хозяйство, размещение индивидуального жилого дома или гаража;
- если земельный участок является дачным и садовым.

Но пока это только проект.

- Как узнать, проводилось ли межевание?

- По кадастровому номеру участка на публичной кадастровой карте. Ссылка на нее есть на главной странице официального сайта Росреестра - pkk5.rosreestr.ru. Если там обозначены границы вашего земельного участка, это значит, что они установлены, и межевания не требуется. Еще один вариант - запросить выписку из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости. Если границы установлены, то она будет содержать план земельного участка. Если же их нет, то в выписке в графе «Особые отметки» будет указано: «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства».

- Если границы земельного участка были установлены, ему присвоен кадастровый номер, но на публичной кадастровой карте границы не обозначены и даже нет сведений о собственниках. Нужно ли повторно проводить межевание? Ведь вынос границ участка на местности и межевание это по сути одно и то же.

- Между этими понятиями действительно можно поставить знак равенства, но в каждом таком случае надо разбираться индивидуально. Нужно смотреть, как был произведен вынос границ участка, какие документы имеются, есть ли землеустроительное дело. Возможно, межевание было проведено в другой системе координат, не в той, в которой сейчас ведется ЕГРН. Бывает, что пересчитать координаты по-новому невозможно, и тогда процедуру межевания придется проводить вновь. За разъяснениями по каждому такому случаю можно обратиться в Омскую кадастровую палату:

- *по телефону горячей линии* - 8 (3812) 20-54-68; *круглосуточная справочная* - 8 800 100-34-34 (звонок по России бесплатный);
- *с письменным заявлением:*
- по почте: 644099, г. Омск, ул. Красногвардейская, 42, либо сдать лично или через своего представителя в местах организации приема заявителей, в приемную руководства Филиала;
- в письменном виде по факсу: 8 (3812) 94-83-89, 94-90-50;
- по электронной почте на официальный электронный адрес Филиала:

filial@55.kadastr.ru;

- путем заполнения специальной формы на официальном сайте Росреестра (rosreestr.ru), на официальном сайте ФГБУ «ФКП Росреестра» (kadastr.ru);

- при личной передаче письменного обращения в Филиал через административный отдел;

- в ходе личного приема граждан должностными лицами Филиала;

- *записавшись на личный прием к начальнику отдела по телефону: 8 (3812) 56-38-87.* Прием ведется по адресу: г. Омск, ул. Куйбышева, д. 32, каб. 613.

Приемные дни:

понедельник 14.00-16.00,

вторник 09.00-11.00,

среда 15.00-17.00,

четверг 10.00-12.00,

пятница 13.30-15.30

Специалисты филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области готовы ответить на другие вопросы, связанные с межеванием, кадастровым учетом и оформлением прав на недвижимость.

Кадастровая палата помогает жителям Омской области в подготовке договоров

С начала августа услуги по подготовке договоров аренды, субаренды, купли-продажи, дарения недвижимости и других видов договоров, не требующих нотариального заверения, получили почти 100 омичей.

Сфера деятельности Омской кадастровой палаты напрямую связана с осуществлением государственной регистрации прав. Поэтому специалисты учреждения помогают гражданам и юридическим лицам быстро и грамотно составить необходимый договор. Кадастровая палата готовит договоры в простой письменной форме, например, купли-продажи, дарения, аренды недвижимости. Это может быть договор между физическими, юридическими лицами или несколькими участниками сделки с различным статусом, ограничений нет. Специалисты помогут составить договор, если человек самостоятельно покупает или продает земельный участок, дачу, либо хочет продать или подарить квартиру, а также подскажут, какой нужен пакет документов. Таким образом, в Омскую кадастровую палату можно привести самых недоверчивых участников сделки.

Стоимость оказываемых услуг:

- 1. Консультация с подготовкой проекта договора:**
 - между физическими лицами - 700 рублей с НДС;
 - между физическими лицами и юридическим лицом – 900 рублей;
 - между юридическими лицами или между физическими лицами и несколькими юридическими лицами – 1300 рублей.

- 2. Консультация по необходимому пакету документов - 500 рублей.**

Обратившись к специалистам Омской кадастровой палаты, граждане сэкономят время и получат консультацию квалифицированного специалиста, работающего в государственном учреждении. Еще одним преимуществом является стоимость услуги, которая вполне доступна людям, которые раньше не могли себе позволить консультацию с оформлением договора. Оплатить ее может любой участник сделки или риэлтор. Плательщик получит договор об оказании услуг и акт.

Как получить услугу по подготовке договоров в Омской кадастровой палате?

Необходимо оплатить госпошлину по тарифу (в банкомате Сбербанка выбрать «Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области», затем – «Консультационные услуги»), принести квитанцию и специалисты немедленно приступают к работе. В итоге заявитель получает 3 экземпляра договора и, по желанию, текстовый файл.

Куда обращаться?

За получением услуги по подготовке договоров в городе Омске можно обратиться в офисы Кадастровой палаты на улице Красногвардейская, д. 35, каб. 102. Для жителей области работают офисы в селе Колосовка (ул. Кирова, 1) и в селе Одесское (ул. Лебедева, 54).

О федеральной кадастровой палате

Федеральная кадастровая палата (ФГБУ «ФКП Росреестра») – подведомственное учреждение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), который, в свою очередь, входит в структуру Минэкономразвития России. Филиал Федеральной кадастровой палаты реализует в Омской области полномочия Росреестра в сфере обеспечения ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Основной предмет деятельности Филиала – предоставление государственных услуг, связанных правами на недвижимость, сделками и выдачей сведений из ЕГРН о недвижимости. В полномочия Филиала также входит внесение в ЕГРН сведений о границах и территориях РФ, объектах культурного наследия, ведение кадастровых карт, ведение книг учета арестов, запрещений совершения сделок, иных ограничений прав и обременений, взаимодействие с кадастровыми инженерами.

Омский филиал представлен территориальным и межрайонным отделом, в структуру которых входит 9 пунктов приёма-выдачи документов в районах области, а также 2 – по городу Омску и Омскому району. Кроме того, Кадастровая палата взаимодействует с МФЦ по всей области и в округах города Омска.

В настоящее время всего на территории России работает 81 филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» и Ведомственный центр телефонного обслуживания (ВЦТО) в Курске и Казани: 8-800-100-34-34.

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии» по Омской области**

пресс-релиз

**Особенности внесения в ЕГРН сведений о границах населенных
пунктов**

Наличие в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) информации о границах населенных пунктов имеет важное значение, так как позволяет предотвратить земельные споры, нарушения в сфере земельных отношений, а также возникновение ошибок при предоставлении земельных участков и налогообложения.

Установление границ населенных пунктов – это утверждение генерального плана городского округа, поселения, в котором отображены границы (статья 84 Земельного кодекса Российской Федерации). Полномочиями по утверждению генпланов наделены органы местного самоуправления.

Внесение в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов осуществляется в порядке межведомственного информационного взаимодействия, который установлен Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости). Документы направляются в соответствии с порядком, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532. Эта функция возложена на органы местного самоуправления, которые приняли решение об установлении или изменении границ населенных пунктов.

Документы предоставляются в течение 6 месяцев с даты принятия решения в электронном виде в формате XML и заверяются усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего и направившего их органа. К ним нужно обязательно приложить карту (план) объекта землеустройства, которая подготавливается в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 30.07.2009 № 621. Карта (план) включается в состав землеустроительного дела по установлению границ населенного пункта, которое подлежит передаче в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства. Информация о регистрационном номере и дате передачи в государственный фонд данных приводится в карте (плане) и является обязательной при внесении в ЕГРН сведений о границах населенного пункта (п. 31 Постановления Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 №

1532). Сведения о границах населенных пунктов вносятся в ЕГРН в течение 15 рабочих дней с даты поступления документов.

С 11 августа 2017 года изменились условия, при которых сведения о границах населенных пунктов могут быть внесены в ЕГРН. Согласно Федеральному закону от 29.07.2017 № 280-ФЗ, расширен список оснований, при которых органом регистрации прав направляется уведомление о невозможности внесения сведений в ЕГРН. Теперь при выявлении пересечения границ населенного пункта, в отношении которого поступили документы для внесения в ЕГРН, с границами земельных участков, муниципального образования, территориальной зоны, органу власти будет направлено уведомление о невозможности внесения сведений. Однако это правило действует не всегда. Исключением является случай, когда границы населенного пункта могут быть изменены путем корректировки по границам земельного участка, которые установлены и содержатся в ЕГРН. Изменения вносятся только при условии, что 75 и более процентов площади земельного участка находится в границах населенного пункта. Если граница населенного пункта является смежной с границей лесничества или лесопарка, то указанные границы изменяются одновременно. Информация об этом вносится в течение 5 рабочих дней со дня выявления пересечения. После внесения изменений орган регистрации прав уведомляет об этом орган власти, который направил документы.

По состоянию на октябрь 2017 года в ЕГРН содержатся сведения о границах 105 населенных пунктов, наибольшее количество которых расположено в Омском районе. Из районных центров области внесены: р.п. Крутинка, р.п. Любинский, р.п. Саргатское, р.п. Черлак, р.п. Оконешниково, с. Нижняя Омка, р.п. Шербакуль, р.п. Таврическое, р.п. Русская Поляна.

Сведения обо всех населенных пунктах, границы которых внесены в ЕГРН, отображаются на публичной кадастровой карте, размещенной на официальном сайте pkk5.rosreestr.ru.

Сроки осуществления государственного кадастрового учета

В связи со вступлением в силу Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 года, значительно сократились сроки осуществления государственного кадастрового учета.

Согласно нормам статьи 16 данного Федерального закона, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются в течение следующих сроков (независимо от формы предоставления документов):

- **пять рабочих дней** с даты приема органом регистрации прав (Росреестром) заявления на осуществление государственного кадастрового учета и прилагаемых к нему документов;

- **семь рабочих дней** с даты приема Многофункциональным центром (МФЦ) заявления на осуществление государственного кадастрового учета и прилагаемых к нему документов;

- **десять рабочих дней** с даты приема органом регистрации прав (Росреестром) заявления на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

- **двенадцать рабочих дней** с даты приема Многофункциональным центром (МФЦ) заявления на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

- **пять рабочих дней** с даты поступления в орган регистрации прав (Росреестр) вступившего в законную силу судебного акта, установившего обязанность осуществить государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав.

Следует обратить внимание, что для удобства пользователей и повышения доступности электронных услуг, Росреестр приступил к выдаче сертификатов электронной подписи (ЭП) собственного удостоверяющего центра на базе Федеральной кадастровой палаты. С помощью сертификатов ЭП можно воспользоваться государственными услугами Росреестра и других ведомств, включая Единый портал государственных и муниципальных услуг. Электронная подпись поможет получать государственные услуги и подписывать различные документы в электронном виде. Владелец ЭП может беспрепятственно онлайн поставить объект недвижимости на

кадастровый учет, зарегистрировать на него права собственности, получить сведения из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии