

Согласование границ участка в ходе межевания – обязательно



Собственникам, которые решили провести межевание своих земельных участков следует знать, что в ходе межевания участка потребуется согласовать границы таких участков с собственниками смежных участков. Согласование границ земельного участка является обязательной процедурой, по итогам которой составляется акт согласования местоположения границ. Отсутствие данного документа повлечет за собой приостановление

учетно-регистрационных действий. Если возникшие в ходе согласования границ участка разногласия не удастся разрешить, то в таком случае заинтересованным лицам следует обращаться в суд.

Между тем отметим, что межевание, а вместе с ним и процесс согласования границ, в соответствии с законодательством входит в компетенцию кадастрового инженера. Перед проведением межевания заинтересованному лицу следует заключить договор с кадастровым инженером. В договоре должно быть указано, **что результатом выполнения кадастровых работ является факт внесения сведений в ЕГРН**, а не передача заказчику подготовленных документов.

Подписав на таких условиях договор, кадастровый инженер будет обязан сопровождать заказчика от момента начала межевания до выдачи соответствующих выписок из ЕГРН. В случае приостановления учетно-регистрационных действий кадастровый инженер обязан устранить причины, возникшие в результате его действий (бездействий) и повлекшие приостановление.

Порядок исправления реестровой ошибки



Реестровая ошибка – это воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) ошибка, содержащаяся в документах, на основании которых сведения были внесены в ЕГРН.

Нужно отметить, что выявление реестровых ошибок в ЕГРН может стать препятствием при продаже, дарении,

вступлении в наследство и других сделках с имуществом.

Наиболее часто в ЕГРН воспроизводятся ошибки, содержащиеся в межевом или техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникающие при подготовке кадастровым инженером указанных документов.

В случае обнаружения реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков Росреестром принимается решение о необходимости устранения такой ошибки. Указанное решение направляется собственнику.

Получив такое решение, правообладателю следует обратиться к кадастровому инженеру, который подготовит необходимые для устранения реестровой ошибки документы и проведет процедуру согласования границ. После чего заявление об исправлении ошибки и подготовленные кадастровым инженером документы необходимо подать в офис приема и выдачи документов Кадастровой палаты или МФЦ «Мои документы».

Кроме того, Законом о регистрации недвижимости предусмотрено устранение реестровой ошибки в порядке информационного взаимодействия, но только в том случае, если документы, содержащие такую ошибку, поступили в Росреестр также в порядке информационного взаимодействия с органами власти. В данном случае заявителем будет являться государственный или муниципальный орган.

Также реестровая ошибка может быть выявлена правообладателем при уточнении границ (межевании) земельного участка. В таком случае собственнику следует самостоятельно подать в Росреестр заявление об изменении характеристик земельного участка и подготовленный межевой план, который будет являться подтверждением наличия в ЕГРН реестровой ошибки.

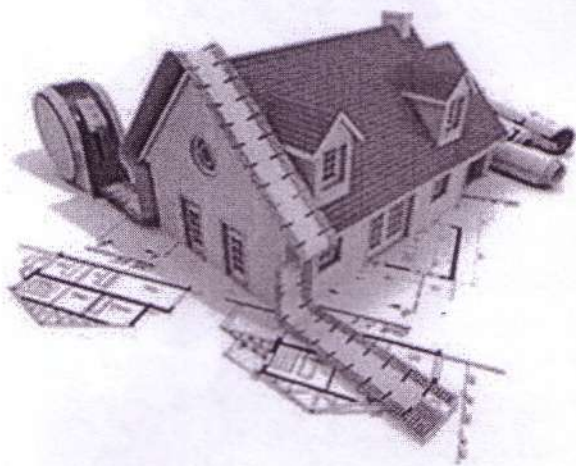
Если существуют основания полагать, что исправление реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в ЕГРН, такое исправление производится только по решению суда.

Что касается сроков исправления, то реестровая ошибка подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, подтверждающих наличие реестровой ошибки, или в течение срока указанного в решении суда (если ошибка исправляется на основании вступившего в

законную силу решения суда). Уведомление об исправлении кадастровой ошибки направляется правообладателю в течение трех рабочих дней.

Добавим, что в исключительном случае, Росреестр при обнаружении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка (если в результате изменения сведений о координатах границ участка его площадь изменится не более чем на 5%), имеет право самостоятельно исправить такую ошибку с соблюдением установленного порядка. При этом соответствующее уведомление будет направлено правообладателю земельного участка в течение пяти рабочих дней.

Декларация об объекте недвижимости обязательна при оформлении прав по дачной амнистии



Согласно дачной амнистии, основаниями для кадастрового учета и регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для ИЖС, или на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства, являются только технический план указанных объектов и правоустанавливающий документ на земельный участок.

Напомним, что дачная амнистия – это упрощенный порядок оформления прав граждан на объекты недвижимости, для строительства которых не требуется получение разрешения на строительство.

К таким объектам, в частности, относятся объекты индивидуального жилищного строительства, гаражи, построенные на земельных участках, предоставленных гражданам, а также построенные на садовых земельных участках жилые дома, садовые дома.

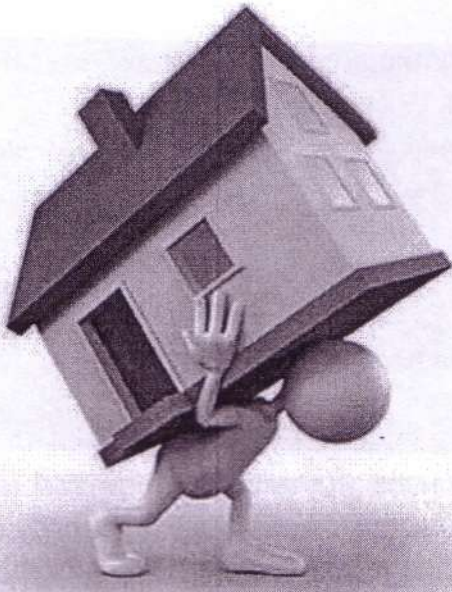
В настоящее время декларация об объекте недвижимости является неотъемлемой частью технического плана, который необходим для кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства), для строительства которых в соответствии с законом не требуется разрешение на строительство.

Декларация об объекте недвижимости оформляется правообладателем или его уполномоченным представителем в форме бумажного или электронного документа. В ней указываются данные об объекте недвижимости, сведения о правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах, информация о правообладателе и представителе.

Декларация в форме бумажного документа должна быть прошита и скреплена подписью лица, заполнившего декларацию. Подпись и расшифровка подписи лица, заполнившего декларацию, проставляется на обороте последнего листа декларации с указанием даты подготовки декларации.

Декларация, подготовленная в форме электронного документа, заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью лица, заполнившего декларацию.

Основания прекращения права собственности на недвижимость



Право собственности на недвижимое имущество прекращается в случае отчуждения собственником его другим лицам на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении имущества, при гибели или уничтожении имущества, а также при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Помимо этого, в соответствии со ст. 236 Гражданского кодекса Российской Федерации, гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество. При этом право собственности и обязанности собственника в отношении объектов капитального строительства будут длиться до приобретения права собственности на него другим лицом. Это объясняется тем, что вследствие отказа собственника, объект, оказавшись без присмотра, может быть попросту разрушен или доведен до плачевного состояния. Таким образом, в целях обеспечения сохранности имущества до момента его передачи новому собственнику, право собственности остается за правообладателем, отказавшимся от него.

Для отказа от здания или помещения собственнику следует подать заявление об отказе в орган местного самоуправления по местонахождению объекта недвижимости. После чего муниципальный орган подготовит и в порядке межведомственного информационного взаимодействия направит необходимые документы в Росреестр.

Следует отметить, что согласно ст. 35 Земельного Кодекса Российской Федерации, отказ от земельного участка недопустим без отказа от расположенных на его территории построек. То есть невозможно отказаться от земельного участка, при этом оставив в собственности расположенные на нем постройки.

В случае отказа от права собственности на земельный участок, соответствующее заявление следует подать в Росреестр, обратившись в офис МФЦ «Мои документы».

Утверждены уведомления о строительстве индивидуального жилого или садового дома



Вступившим в силу Приказом Минстроя России от 19 сентября 2018 года № 591 утверждены формы документов, необходимых для строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а именно:

- уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства

или садового дома;

- уведомление об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;

- уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Напомним, что с 4 августа 2018 года процедура согласования для лиц, решивших начать строительство на своем участке, предназначенном для ведения садоводства, дачного хозяйства и индивидуального жилищного строительства (ИЖС), носит уведомительный характер. Соответствующее уведомление должно направляться в орган местного самоуправления.

Направить уведомление можно через единый портал государственных и муниципальных услуг, а также посетив офис МФЦ «Мои документы» или по почте.

Фермерам разрешат строить жилые дома на землях, выделенных для ведения крестьянско-фермерских хозяйств



Соответствующий законопроект прошел первое чтение в Государственной Думе Российской Федерации. Изменения предлагается внести в Земельный кодекс, в частности, дополнив его положениями, которые позволят ввести такой вид разрешенного использования земель сельхозназначения, который позволит собственнику крестьянского или фермерского хозяйства строить жилой дом

непосредственно на земле, выделенной для ведения такого хозяйства.

Во втором чтении будут рассмотрены изменения, призванные ограничить долю земельного участка, на котором можно строить такой жилой дом, а именно, при строительстве ограничиться той землей, которая находится в собственности фермера, так как это позволит избежать разногласий, касающихся принадлежности дома и земли.

Также будут рассмотрены и приняты предложения, которые в дальнейшем не дадут использовать закон для застройки земель сельскохозяйственного назначения и последующей перепродажи жилья на них. Предполагается разработать механизм жесткого контроля, в том числе за строгим соблюдением ограничением параметров жилого дома, возводимого для нужд фермера, а также запрета на перепродажу земли и «фермерской» жилой недвижимости.

В Государственной Думе рассчитывают, что принятие документа облегчит ситуацию с оформлением земельных участков, поскольку будет единый порядок определения видов разрешенного использования вне зависимости от категории земель.