

Земельный участок без границ

Наверняка многим доводилось слышать понятие «ранее учтенный земельный участок» (РУЗУ). Однако не каждый знает, что данное понятие означает. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) РУЗУ - это земельные участки, учтенные в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу Закона о кадастре или в переходный период его применения.

В государственном кадастре недвижимости могут содержаться сведения об адресе РУЗУ, площади, правообладателе. А вот сведения о его точном местоположении в государственном кадастре недвижимости (ГКН) могут отсутствовать. Зачастую РУЗУ не имеют установленных в соответствии с законодательством границ. Происходит это потому, что в отношении земельного участка не проводились межевые работы и документы межевания в орган кадастрового учета не представлялись.

Графика и координаты РУЗУ не будут отражаться ни на кадастровом плане территории ни в кадастровой выписке. Такое положение вещей может иметь достаточно серьезные последствия для правообладателей РУЗУ. В частности, существует вероятность постановки в ГКН земельного участка, который будет частично или полностью пересекать границы РУЗУ, существующие на местности. На вновь образованный земельный участок могут быть зарегистрированы права. Законом о кадастре не предусмотрено снятие с ГКН учтенного земельного участка, поэтому такая ситуация может повлечь за собой судебное разбирательство. Не исключен спор о праве на земельный участок между правообладателем РУЗУ и правообладателем земельного участка, учтенного на основании материалов межевания.

Также при уточнении границ смежных участков согласование с правообладателем РУЗУ проводиться не будет, потому что согласование проводится с правообладателями земельных участков, имеющих хотя бы одну смежную границу, а РУЗУ формально границ не имеет. В данном случае не исключено, что участок соседа частично окажется наложенным на ваш земельный участок. Изменить эту ситуацию будет не просто.

Данное положение вещей можно исправить. Первое что необходимо сделать правообладателям земельных участков, которые не уверены в установлении их границ - запросить сведения в органе кадастрового учета в виде кадастровой выписки. То же самое рекомендуется сделать при покупке земельного участка. Сведения запрашиваются по кадастровому номеру, указанному в правоустанавливающих документах.

Если в разделе КВ. 1 в особых отметках (шестнадцатая строка) выписки указано «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства», а характер сведений государственного кадастра недвижимости (семнадцатая строка) указано «Ранее учтенный», значит эта статья для Вас. Вам необходимо уточнить границы земельного участка, либо требовать этого от продавца.

Для этого достаточно обратиться к кадастровому инженеру за изготовлением межевого плана для уточнения границ земельного участка. Межевой план и необходимые для кадастрового учета документы необходимо представить в орган кадастрового учета с целью учета изменений земельного участка. После учета изменений участок по прежнему будет иметь характер «Ранее учтенный», при этом отметки «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства» больше не будет, и выписка будет содержать в разделе КВ. 2 План (чертеж, схема) земельного участка, и в разделе КВ. 5 Описание местоположения границ земельного участка.

Кадастровая палата рекомендует запросить сведения государственного кадастра недвижимости и в случае необходимости уточнить границы ранее учтенного земельного участка. Указанные действия впоследствии уберегут правообладателей от необходимости отстаивать свои права в судебном порядке. Кроме того, с 1 января 2018 года земельные участки с не уточненными границами не возможно будет продать, подарить или передать по наследству.

Подать документы на кадастровый учет и регистрацию прав можно во всех офисах «Мои документы»

Каждому из нас приходилось обращаться в органы исполнительной власти и подведомственные им учреждения для получения различных государственных и муниципальных услуг. За многие годы сформировалось устойчивое мнение, что к такому событию необходимо подготовиться заранее - отпроситься с работы, подготовить пакет документов и за несколько часов до открытия учреждения занять очередь. Однако с появлением офисов «Мои документы» можно смело утверждать, что проблема доступности получения услуг Росреестра решена, так как основной целью таких центров является повышение качества и доступности исполнения государственных функций, комплексное и оперативное решение вопросов граждан в удобном для них месте и режиме работы с помощью квалифицированного персонала.

На сегодняшний день во всех офисах «Мои документы» Волгоградской области доступны 4 основные государственные услуги Росреестра:

- государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- государственный кадастровый учет недвижимого имущества;
- предоставление сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделок с ним;
- предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости.

Информацию об офисах «Мои документы» (адресе, телефоне, графике работы и т.д.) и документах необходимых для получения услуг Росреестра можно узнать на официальном сайте Росреестра (www.rosreestr.ru), воспользоваться Единым порталом сети центров и офисов «Мои документы» Волгоградской области

(www.mfc.volganet.ru/mfc/) или позвонить по бесплатному номеру центра телефонного обслуживания Росреестра: 8-800-100-34-34.

Кадастровую стоимость можно бесплатно узнать на портале Росреестра

Чтобы узнать кадастровую стоимость своей недвижимости достаточно зайти на портал Росреестра и запросить сведения в режиме online. Данная электронная услуга предоставляется бесплатно.

В филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области участились случаи обращения граждан, желающих узнать кадастровую стоимость своей недвижимости. Однако для этого не обязательно заказывать выписку о кадастровой стоимости.

Чтобы узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости, достаточно просто воспользоваться электронной услугой Росреестра. На официальном Портале www.rosreestr.ru в разделе «электронные услуги и сервисы» можно получить справочную информацию по объектам недвижимости в режиме online. Среди сведений об объекте недвижимости будет и его кадастровая стоимость.

Информацию можно запросить по кадастровому номеру или по адресу объекта. Получение этих сведений является бесплатным.

На портале Росреестра сведения об объекте недвижимости можно получить за 1 рубль

С 1 июня 2015 года на портале Росреестра заработал новый электронный сервис «Запрос к информационному ресурсу ГКН», позволяющий заявителю осуществить поиск объекта недвижимого имущества, копировать информацию, зная лишь адрес объекта недвижимого имущества, получить данные о его кадастровом номере, площади, категории и многом другом.

Для использования информационного ресурса пользователю необходимо иметь уникальный ключ доступа. Его можно получить самостоятельно на портале Росреестра или обратиться за его предоставлением в один из территориальных отделов филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области. Информация об адресах территориальных отделов Филиала, форма бланка запроса в электронном виде, инструкция по использованию ключа доступа после его получения размещены на портале государственных услуг Росреестра.

Немаловажным является тот факт, что ключ доступа выдается бесплатно и не имеет срока действия. За доступ к сведениям из ГКН предусмотрена плата, за исключением ограниченной категории лиц, имеющих право на получение сведений безвозмездно. Так, для физических лиц данные о 100 объектах обойдутся в 200 руб., о тысяче объектах - в 1000 руб. Таким образом, стоимость информации о сведениях из ГКН об одном объекте недвижимости составляет не более 2 руб. для физических лиц.

Главные преимущества данного сервиса заключаются в том, что информация предоставляется оперативно (в течение нескольких минут), время работы Портала

- круглосуточно, запрос можно оформить в любом месте, имея доступ в Интернет. Кроме того, стоимость получения сведений из ГКН с помощью данного сервиса, как уже было отмечено, намного ниже, чем получение их обычным способом.

Интернет экономит время и деньги получателей услуг Росреестра

Одним из ключевых направлений в работе Кадастровой палаты по Волгоградской области является развитие электронных услуг, поскольку данный сервис призван сделать взаимодействие граждан с органами государственной регистрации и кадастрового учета удобней и доступней, снизив временные и экономические затраты.

Прежде всего, удобство электронных услуг заключается в том, что граждане избавляют себя от необходимости совершать по несколько визитов в офисы приема документов для подачи, а затем для получения необходимых документов, иначе говоря - это возможность получения необходимой информации без потери времени.

В настоящее время на интернет-сайте Росреестра (www.rosreestr.ru) доступны четыре базовые услуги: осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества; государственная регистрация прав на недвижимое имущество; выдача сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП); выдача сведений из государственного кадастра недвижимости (ГКН).

При помощи электронных сервисов на сайте Росреестра также можно: предварительно записаться на прием и выдачу документов в Управление Росреестра, Кадастровую палату или офисы «Мои документы»; отследить статус своей заявки на получение услуг ведомства; получить справочную информацию об объектах недвижимости в режиме online; получить сведения о кадастровом инженере, содержащиеся в государственном реестре кадастровых инженеров.

Кроме того, с середины октября срок рассмотрения электронных заявлений о постановке объекта недвижимости на государственный кадастровый учет, об учете изменений и снятии с учета объекта недвижимости сокращен в два раза - с 10 до 5 рабочих дней. При этом срок рассмотрения таких заявлений по документам, принятым в территориальных отделах Кадастровой палаты и в офисах многофункциональных центров «Мои документы», не изменился.

Помимо сокращения срока осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости, с 5 до 2 рабочих дней сокращен срок предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, по запросам, поданным в электронном виде через портал Росреестра.

Как оформить гараж в собственность?

В настоящее время оформление гаражей в собственность - одна из самых актуальных тем для их владельцев. Долгое время гаражи никто не ставил на регистрационный учет, потому что их владельцы не чувствовали в этом необходимости, но сейчас ситуация изменилась. Продать, подарить или завещать

можно только поставленный на регистрационный учет гараж. Поэтому, чем быстрее каждый из автовладельцев, имеющих гараж, регистрирует свое право, тем с меньшим количеством проблем столкнется в будущем.

При оформлении документов нужно учитывать, был построен гараж индивидуально или он входит в гаражно-строительный кооператив. В зависимости от этого придется предоставлять различные документы. Итак, если вы самостоятельно строили гараж, то список документов таков: правоустанавливающий документ на земельный участок, предоставленный для индивидуального гаражного строительства (договор купли-продажи, аренды); декларация об объекте недвижимого имущества; квитанция об оплате государственной пошлины в размере 350 рублей. В данной ситуации речь идет о так называемой дачной амнистии, которая продлена до 1 марта 2015 года.

В случае если за государственной регистрацией права собственности обращаются члены гаражно-строительных кооперативов, то они должны представить справку о полной выплате пая членом ГСК; квитанцию об оплате государственной пошлины в размере 2000 рублей. Кроме того, председатель кооператива (или первый пайщик, который обратился за государственной регистрацией права собственности на гараж) обязательно должен представить для регистрации полный пакет учредительных документов кооператива (устав, свидетельство о регистрации юридического лица, протокол общего собрания об избрании председателя кооператива и другие), список членов ГСК, правоустанавливающие документы на земельный участок, выделенный под строительство гаражей.

Кадастровые паспорта на земельный участок и объекты недвижимого имущества Управление Росреестра запрашивает самостоятельно в Кадастровой палате. При ликвидации ГСК регистрация прав граждан на гараж возможна только на основании решения суда. При ликвидации ГСК земельный участок, на котором стоят гаражи, может быть передан в пользование владельцев на основании договора купли-продажи или аренды.

Все документы, необходимые для регистрации гаражей, представляются в двух экземплярах (подлинник и копия), за исключением правоустанавливающих документов, выражающих содержание сделки, которые представляются в двух подлинных экземплярах.

В течение 10 рабочих дней с момента представления документов Управление Росреестра регистрирует право собственности.

Проведите онлайн-проверку недвижимости перед ее покупкой

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области (далее - Филиал) предлагает гражданам проверять сведения об объектах недвижимости (в том числе о квартирах) перед покупкой, чтобы не стать жертвами мошенников. Для этого необязательно лично обращаться в территориальные отделы Филиала, а достаточно воспользоваться сервисом «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», доступном в сети интернет на портале

Росреестра (www.rosreestr.ru). Данный сервис позволяет узнать не только кадастровую стоимость и площадь, но и наличие (отсутствие) прав и ограничений на объект недвижимости.

Кто может воспользоваться бесплатным выездным обслуживанием Росреестра?

Волгоградская Кадастровая палата напоминает, что Ветераны Великой Отечественной войны, инвалиды 1 и 2 группы, проживающие на территории Волгоградской области, при получении государственных услуг Росреестра могут воспользоваться услугой по бесплатному выездному обслуживанию.

Данная услуга распространяется только на объекты недвижимости расположенные на территории Волгоградской области и принадлежащие указанным категориям заявителей. Она заключается в том, что Ветеран ВОВ, инвалид 1 или 2 группы может бесплатно вызвать специалиста Кадастровой палаты к себе домой для подачи документов на:

- государственный кадастровый учет недвижимого имущества (земельного участка, квартиры, гаража и т.д.);
- государственную регистрацию прав недвижимого имущества;
- предоставление сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (выписки из ЕГРП);
- предоставление сведений из государственного кадастра недвижимости (кадастрового паспорта, кадастровой справки или кадастровой выписки).

Для получения услуги необходимо позвонить по номерам телефонов территориальных отделов Кадастровой палаты и записаться на прием. Информацию о номерах телефонов, документах необходимых для получения той или иной услуги Росреестра, можно посмотреть на сайте учреждения (волгоград-кадастр.рф) или уточнить в Ведомственном центре телефонного обслуживания Росреестра по бесплатному телефонному номеру – 8-800-100-34-34.