

**В Краснодарском крае активно проводятся работы по
наполнению ЕГРН характеристиками объектов недвижимости,
влияющими на кадастровую стоимость**

С прошлого года и в течение 2021 года в ЕГРН были внесены сведения о недостающей основной характеристике в отношении более 10 000 объектов недвижимости.

Кадастровой палатой по Краснодарскому краю и Управлением Росреестра, на постоянной основе проводится проверка сведений ЕГРН об объектах недвижимости, в сведениях о которых отсутствует информация, о кадастровой стоимости, с целью повышения качества администрирования налога, а также своевременной передачи актуальных сведений о кадастровой стоимости в ФНС для исчисления налога.

«В рамках проведения данной проверки ежемесячно составляются перечни земельных участков, у которых в ЕГРН отсутствует категория земель, вид разрешенного использования, либо содержится неоднозначный вид разрешенного использования. После сформированные перечни направляются в органы местного самоуправления для проведения работ по отнесению земельных участков к определенной категории земель и по установлению вида разрешенного использования», - **отмечает начальник отдела нормализации баз данных Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Владимир Шмелев.**

По итогу орган местного самоуправления (ОМС) принимает положительное решение об отнесении земельных участков к определенной категории земель и об

установлении вида разрешенного использования. В завершении процедуры ОМС обеспечивает своевременное направление такого решения в орган регистрации прав в установленном законодательством порядке информационного взаимодействия с целью дальнейшего внесения актуальных сведений в ЕГРН.

Для актуализации базы данных ЕГРН в течение 2020 года и по настоящий момент были направлены запросы в органы местного самоуправления для установления категории и вида разрешенного использования земель в отношении более 14000 земельных участков. В отношении более 3000 земельных участков за этот период в ЕГРН были внесены сведения о категории и (или) виде разрешенного использования земельного участка.

По информации, представленной органами местного самоуправления, произвести работы по установлению категории земельного участка не всегда представляется возможным из-за отсутствия в ЕГРН сведений о границах земельных участков, а установление вида разрешенного использования земельных участков, находящихся в собственности физических и юридических лиц, может быть осуществлено только по заявлению их правообладателя.

Также органом регистрации прав проводится проверка сведений ЕГРН об объектах недвижимости, у которых отсутствует назначение, либо основная характеристика (площадь, протяженность, объем и т.д.). В случае выявления подобных ошибок, с целью рассмотрения возможности внесения недостающих сведений, инициируется проведение комплекса мероприятий, включающего в себя анализ причин возникновения ошибок, проверку документации, направление запросов в органы технической инвентаризации, либо в органы местного самоуправления.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства в ЕГРН.

Что необходимо знать

Для определения возможности использования земли для строительства дома, здания или иного сооружения одной из важных составляющих является информация о зонах с особыми условиями использования территорий и об охранных зонах объектов электросетевого хозяйства в частности.

Охранный зона объекта электросетевого хозяйства - это зона безопасной эксплуатации, сохранности и надежности работы электрических сетей, их эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства, а также предотвращения несчастных случаев от воздействия электрического тока.

В настоящий момент в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) содержатся сведения более чем о 46700 охранных зонах объектов электросетевого хозяйства, расположенных на территории Краснодарского края. Информация о них отображается на [Публичной кадастровой карте](#) на [сайте Росреестра](#). Однако необходимо понимать, что процесс внесения таких сведений в ЕГРН происходит регулярно и существует еще большое количество объектов электросетевого хозяйства, в отношении которых границы охранных зон еще только предстоит внести. Поэтому приобретая земельный участок, рекомендуем наряду с использованием сведений ЕГРН проводить визуальную проверку территории на предмет наличия на ней объектов электросетевого хозяйства.

Провести визуальную проверку можно на Публичной кадастровой карте, где существует онлайн-сервис [«Земля для стройки»](#), запущенный Росреестром. С помощью карты в режиме онлайн любой желающий (инвестор, застройщик или гражданин) может выбрать понравившийся участок и проверить его на пригодность для жилищного строительства. Данный сервис позволяет упростить процедуру по поиску участков пригодных для строительства без ограничений и обременений.

Порядок установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и использование территорий, находящихся в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства, регулируется Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 N 160. Охранные зоны устанавливаются для всех объектов электросетевого хозяйства исходя из требований к границам установления охранных зон. Границы охранной зоны в отношении отдельного объекта электросетевого хозяйства определяются организацией, которая владеет им на праве собственности или ином законном основании.

«Земельные участки в пределах охранных зон у собственников, землевладельцев, землепользователей или арендаторов не изымаются, но важно понимать, что права владельца земельного участка, попадающего в границы такой охранной зоны, могут быть существенно ограничены. Нередко бывает, что такие зоны превращают хорошие земельные участки в бесполезные клочки земли. Поэтому задумываясь о приобретении земельного участка необходимо тщательно собрать максимально полную информацию о нем», - отмечает начальник отдела инфраструктуры пространственных данных Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Дмитрий Тонхонов.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban

Как узнать целевое назначение земельного участка

Что такое целевое назначение земельного участка? На что влияет разрешенное использование участка? Что будет, если использовать участок не по целевому назначению? Рассказывают эксперты Кадастровой палаты Краснодарского края.

В Российской Федерации все земли подразделяются на [категории](#) соответственно целевому назначению. Категория земли (например, земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов и т.д.) определяется целями ее использования и устанавливается законодательством.

Использовать земельные участки можно только в соответствии с установленными для них видами разрешенного строительства. Собственник участка может самостоятельно выбрать вид разрешенного использования в соответствии с видами, установленными в территориальной зоне, где находится земельный участок.

Виды разрешенного использования земельных участков определены [классификатором](#), который утвержден приказом Росреестра от 10 ноября 2020 года № П/0412. При этом перечень возможных видов разрешенного использования земельных участков содержится в правилах землепользования и застройки этих территорий.

Вид разрешенного использования является одним из факторов, влияющих на кадастровую стоимость объекта. Соответственно, при смене вида разрешенного использования земельного участка, его кадастровая стоимость также может измениться.

Напоминаем, что кадастровая стоимость является базой для исчисления земельного налога, расчета платы за аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, выкупной цены, государственной пошлины при вступлении в наследство.

Чаще всего земельные участки приобретают для конкретных целей, например, строительства индивидуального жилого дома. В этом случае необходимо убедиться, что возведение такого объекта разрешено на земле. Если же изначально приобретен участок с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», но на земле откроют магазин, то это нарушение законодательства.

За использование земельного участка не по целевому назначению собственнику грозит [штраф](#) либо изъятие участка. Основанием для изъятия земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства либо для ведения сельского хозяйства, может послужить факт неиспользования участка для заявленной цели в течение [трех лет](#). Также необходимо учитывать, что при использовании земельного участка, не зависимо от его целевого назначения, [недопустимо](#) нанесение вреда окружающей среде.

В случае выявления нарушений собственнику участка отводится полгода на устранение таковых. По завершению отведенного срока проводится повторная проверка, после которой принимается решение о необходимости наложения санкций.

Выявление нарушений происходит как в результате проверок должностным лицом, так и при рассмотрении обращений от заявителей. Подать жалобу по факту использования участка не по целевому назначению может любое физическое и юридическое лицо.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban

**Кадастровая палата по Краснодарскому краю разъясняет процедуру
по перепланировке квартир и нежилых помещений в
многоквартирном доме**

Кадастровая палата по Краснодарскому краю подготовила пошаговую инструкцию для собственников помещений в многоквартирном доме

Перед тем как провести перепланировку в квартире необходимо получить одобрение от органа местного самоуправления по месту нахождения помещения, но прежде провести собрание и согласовать переустройство со всеми владельцами жилого дома.

С перепланировкой и переустройством (переоборудованием), сталкиваются рано или поздно многие правообладатели как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Перепланировка и переоборудование помещения – это внесение существенных изменений в его конструкцию. На это существует ряд запретов и ограничений. В случае их нарушения гражданин может не только получить штраф с обязательством вернуть жилое помещение в первоначальное состояние, но и лишиться жилья – правда, это уже крайняя мера воздействия на собственника.

Переустройство (переоборудование) помещения в многоквартирном доме – это установка (возведение), замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, например, установка

бытовых электроплит, взамен газовых плит, перенос ванны, мойки, умывальника, унитаза, газовых приборов и прочее.

А перепланировка помещения – это изменение его конфигурации, например, снос или возведение внутренних стен, создание арки между комнатами (соединение помещений), остекление балкона, лоджии.

То есть при переустройстве все комнаты остаются в старых границах, а при перепланировке – изменяются.

Процесс перепланировки, переустройства состоит из ряда этапов.

«Вначале нужно разработать проект, который должен соответствовать требованиям законодательства. Проект переустройства дополнительно следует согласовать с профильными организациями. Например, для изменения установки газового обогревателя или установки нового газового оборудования необходимы проект газоснабжения квартиры, дома, получение технических условий по присоединению к сетям, согласование с организацией, уполномоченной обслуживать и обследовать дымоходы. А для переноса электросетей и изменения схем электроснабжения квартиры необходим другой проект – электрооборудования и электроосвещения», – **отмечает начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №2 Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Юлия Третьяк.**

Если перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такое переустройство помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

И переустройство, и перепланировку необходимо согласовывать с органом местного самоуправления по месту нахождения помещения. В каждом муниципальном образовании приняты административные регламенты по приему заявлений и выдаче документов о согласовании перепланировки жилого помещения.

Для этого с заявлением о перепланировке представляются следующие документы:

1) заявление о перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

2) правоустанавливающие документы на помещение в многоквартирном доме (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии) (представляется заявителем, если право на квартиру не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН));

3) проект перепланировки помещения в многоквартирном доме, а если перепланировка невозможна без присоединения к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме, также протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии всех собственников помещений на перепланировку;

4) технический паспорт квартиры (представляется по инициативе заявителя, а также в случае невозможности его получения уполномоченным органом в порядке межведомственного информационного взаимодействия);

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный на представление документов наниматель жилого помещения по договору социального найма);

б) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры (представляется по инициативе заявителя).

Указанные документы можно представить:

- посредством личного обращения в многофункциональный центр;
- посредством личного обращения в уполномоченный орган по месту нахождения помещения;
- посредством почтового отправления;

- через единый портал государственных и муниципальных услуг.

С момента согласования с уполномоченным органом, выполняются сами работы, и, соответственно, по окончанию работ, необходимо получить акт технической приемки.

После всех этих этапов, вам нужно с имеющимися документами (проект и акт приемочной комиссии) обратиться к кадастровому инженеру для подготовки технического плана.

Для отражения произведенных изменений помещения в ЕГРН собственнику помещения нужно обратиться в орган регистрации прав.

Необходимыми документами для внесения изменений в ЕГРН являются:

- заявление о государственном кадастровом учете, которое можно найти на сайте Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>);

- правоустанавливающие документы на помещение (за исключением случая, когда право на помещение зарегистрировано в ЕГРН);

- технический план (который готовит кадастровый инженер на основании проекта и акта приемочной комиссии).

Обратиться в орган регистрации прав можно самостоятельно любым удобным способом:

- посредством личного обращения в многофункциональный центр;

- посредством почтового отправления: г. Краснодар, ул. Сормовская, д. 3, 350018;

- через единый портал государственных и муниципальных услуг.

Но на практике, чаще всего бывает так, что перепланировка уже сделана, и ее необходимо узаконить. Обычно начинают этим заниматься, когда дело доходит до продажи жилья. В этом случае «узаконить» такие изменения возможно в судебном порядке.

Прежде, чем осуществлять какие-либо работы без получения соответствующих разрешений и согласований, стоит помнить, что:

- запрещаются работы, в результате которых ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе, если затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам.

- запрещается затрагивать характеристики здания (несущие стены, перекрытия, балки);

- размещение над жилыми комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается.

Стоит обратить особое внимание собственников (нанимателей) жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, что существует отдельное понятие «реконструкция».

Реконструкция подразумевает собой изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена или восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства.

Исключение может быть сделано для замены отдельных элементов конструкции на аналогичные или в случае восстановления необходимых элементов.

Выдача разрешений на реконструкцию объектов капитального строительства и прочие мероприятия связанные с этим осуществляется [органом местного самоуправления](#).

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban

Эксперты Кадастровой палаты по Краснодарскому краю рассказали, кто вправе подавать заявление для осуществления кадастрового учета и регистрации прав

В первую очередь подать заявление о проведении государственного кадастрового учета (ГКУ) и государственной регистрации прав (ГРП) на земельный участок имеет право сам собственник, его законный представитель по доверенности, а также кадастровый инженер. Круг лиц, которым разрешено подавать заявление регулируется Законом [«О государственной регистрации недвижимости»](#).

Стоит отметить, что с 2017 года у правообладателей появилась возможность подавать заявление на кадастровый учет и регистрацию права одновременно. Ранее собственникам недвижимых объектов приходилось отдельно подавать заявление на проведение учетно-регистрационной процедуры.

Эксперты Кадастровой палаты по Краснодарскому краю подготовили инструкцию, в которой подробно разъяснили, кто может представить заявление на кадастровый учет и регистрацию права в случае приобретения объекта в обще долевой собственности, при осуществлении регистрации права на земельный участок, входящий в состав земель лесного фонда.

В случае если **кадастровый учет и регистрация права на земельный участок осуществляются одновременно**, с заявлением вправе обратиться:

- лицо, которому выдано разрешение на создание искусственного земельного участка либо иной документ, предусмотренный [Федеральным законом](#) (при

кадастровом учете и регистрации права на созданный искусственный земельный участок);

- собственник исходного земельного участка, из которого образовались новые земельные участки;
- лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в пожизненное наследуемое владение или постоянное (бессрочное) пользование (в случае раздела таких земельных участков или в случаях объединения с другими земельными участками);
- собственник земельного участка или лицо, в пользу которого устанавливаются ограничения прав и обременения объекта недвижимости (в случае кадастрового учета и (или) государственной регистрации ограничений прав и обременений объекта недвижимости, в том числе в связи с образованием или прекращением существования части, на которую распространяются соответствующие ограничения прав и обременения);
- кадастровый инженер (в случае осуществления кадастрового учета и регистрации права на земельный участок, образованный в целях подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка. При этом, образование участка должно осуществляться кадастровым инженером в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной схемой расположения земельного участка – [пп.5 п.4 ст.39.11 Земельного кодекса РФ](#)).

При осуществлении кадастрового учета без одновременной регистрации права с заявлением вправе обратиться:

- орган государственной власти или орган местного самоуправления, на которые возложена обязанность по образованию земельных участков, относящихся к общему имуществу собственников помещений в

многоквартирных домах (в случае кадастрового учета земельных участков, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах);

- собственник земельного участка или лицо, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение земельного участка (в случае кадастрового учета в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости);

- собственник земельного участка ([при кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик](#));

- лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение либо в аренду или в безвозмездное пользование (если договор аренды или договор безвозмездного пользования заключен на срок более пяти лет) ([в случае проведения кадастрового учета при уточнении границ земельного участка](#));

- правообладатель здания, сооружения или земельного участка (в случае кадастрового учета в связи с выбором правообладателем вида разрешенного использования указанного объекта недвижимости, если такой правообладатель в соответствии с законом вправе выбрать данный вид разрешенного использования);

- лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду или в безвозмездное пользование (в случае кадастрового учета в связи с разделом или объединением земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории либо схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории);

- кадастровый инженер в случаях, установленных федеральным законом (требуется документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов

кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов, документы, подтверждающие полномочия кадастрового инженера на выполнение работ);

С заявлением о кадастровом учете и (или) регистрации права, возникающего с момента государственной регистрации, на объект недвижимости, который приобретается в общую долевую собственность, обращаются все лица, которые приобретают такой объект. С заявлением о государственном кадастровом учете изменений сведений об объекте недвижимости, находящемся в общей долевой собственности, обращаются все лица, в собственности которых такой объект находится.

В случае осуществления кадастрового учета и (или) регистрации права на объект недвижимости, принадлежащий Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, или поступающий в собственность, от их имени при подаче заявлений о кадастровом учете и (или) регистрации права выступают уполномоченные органы государственной власти, органы местного самоуправления либо уполномоченные юридические лица и граждане.

Кадастровый учет, в том числе при уточнении границ земельных участков, и (или) регистрации права на земельные участки, являющиеся в соответствии с лесным законодательством лесными участками, в составе земель лесного фонда осуществляются по заявлению органа государственной власти субъекта Российской Федерации в случае, если ему переданы полномочия Российской Федерации в области лесных отношений.

Кадастровый учет и (или) регистрация права осуществляются по заявлению, при наличии нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом.

При этом полномочия представителя органа государственной власти или органа местного самоуправления подтверждаются доверенностью, составленной на бланке данного органа и заверенной печатью и подписью руководителя данного органа, и нотариальное удостоверение такой доверенности для ее представления не

требуется.

*начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий
№1 Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Игорь Максименко.*

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban

5 школ Краснодарского края поставлены на кадастровый учет

В начале августа были зарегистрированы и поставлены на государственный кадастровый учет четыре общеобразовательные школы в Краснодаре и одна в Кореновске.

В Краснодарском крае активно проводятся работы по наполнению Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) недостающими сведениями: характеристиками объектов капитального строительства, сооружений, линейных объектов, сведениями о земельных участках, муниципальных образованиях, субъектах РФ, населенных пунктах, а также об особо охраняемых природных территориях, объектах культурного наследия и социально значимых объектах.

Оперативная постановка на государственный кадастровый учет новых объектов капитального строительства, имеющих социальное значение, очень важно для развития и улучшения жизни региона.

В преддверии начала учебного года на кадастровый учет поставлены 5 школ Краснодарского края:

- В городе Кореновске Кореновского района на улице Пролетарская появилась общеобразовательная школа на 550 мест.
- В Краснодаре зарегистрированы две новые школы а 1100 мест: по адресу улица Изобильная дом 2 и в поселке Знаменский по улице имени Виктора Нарыкова дом 11.
- Еще в двух школах Краснодара на учет поставлены дополнительные блоки: зарегистрирован новый корпус в МБОУ СОШ № 46, находящейся по улице

Гидростроителей 20, а также на территории МОУ гимназии № 87 по улице Бульварное кольцо дом 9 появился блок начальных классов на 300 мест.

«Своевременное внесение сведений об объектах социального значения в ЕГРН безусловно оказывает положительное влияние на развитие социальной составляющей региона. Наличие в ЕГРН сведений об объекте недвижимости означает, что объект находится под защитой. Благодаря оперативной постановке на государственный кадастровый учет школы смогут открыть двери тысячам школьников в новом учебном году,» – отметил директор Кадастровой палаты по Краснодарскому краю **Иван Сулим**.

Напоминаем, что в настоящее время Росреестром реализуется комплексный план по наполнению ЕГРН полными и точными сведениями. В целях развития проекта ведомство утвердило «дорожные карты» с 74 субъектами Российской Федерации.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban

Как и для чего проводится межевание земельного участка?

Собственникам земельных участков, у которых не определены границы, Росреестр рекомендует провести межевание и внести уточненные сведения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Почему это важно? В настоящее время закон не предусматривает никаких ограничений за отсутствие межевания. Всё осуществляется исключительно в добровольном порядке. Если у собственника нет межевого плана, это не послужит основанием для ограничения прав.

В то же время нужно иметь в виду, что межевание гарантированно избавит собственников от многих юридических проблем. Практика показывает, что именно отсутствие точно определенных границ является причиной большинства конфликтов между владельцами смежных земельных участков. Но если вы проводите межевание, в ЕГРН вносятся точные границы вашего участка. Таким образом, вы защитите свои права и сведёте к минимуму возникновение земельных споров.

Наличие границ позволяет без лишних проблем совершать с участком любые операции и сделки. Например, продать его будет проще, ведь вряд ли покупатели захотят приобретать участок без четко определенных границ.

Уточнение границ поможет исправить возможные ошибки, в том числе в сведениях о фактически используемой площади. Она может отличаться от той, что указана в сведениях ЕГРН. Кроме того, ошибочные сведения о площади участка могут стать причиной неверного определения его кадастровой стоимости и, как следствие, неверного определения размера земельного налога.

При этом если собственники решат разделить земельный участок, то это также возможно только при наличии установленных границ.

Как узнать, внесены ли в ЕГРН границы земельного участка?

Вся необходимая информация содержится в выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Если в реестре не окажется необходимых сведений, в выписке будет особая отметка: «Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства».

Получить выписку из ЕГРН можно посредством:

- ✓ электронных сервисов на сайте Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>), а также на сайте Кадастровой палаты по Краснодарскому краю (<https://kadastr.ru>);
- ✓ почтового отправления по адресу: г. Краснодар, ул. Сормовская, д. 3, 350018;
- ✓ или подать запрос через МФЦ.

В соответствии с законодательством, сведения из ЕГРН Кадастровая палата по Краснодарскому краю предоставляет в течение трех суток. При подаче запроса через МФЦ срок увеличивается на 2 рабочих дня.

Также можно воспользоваться сервисом «Публичная кадастровая карта» (ПКК) (<https://pkk.rosreestr.ru>). Найти конкретный объект на ней проще всего по адресу. Если в окне описания объекта стоит отметка «Без координат границ» или площадь указана как декларированная, значит, границы участка не установлены.

Как уточнить границы участка?

Межеванием занимаются кадастровые инженеры. Именно они проводят все нужные измерения и расчеты. По закону, каждый кадастровый инженер обязан состоять в специализированной саморегулируемой организации (СРО). СРО контролируют деятельность своих членов и рассматривают жалобы заявителей, если кадастровые работы проведены с нарушениями.

Получить информацию о конкретном кадастровом инженерере можно на сайте Росреестра в разделе «Государственный реестр кадастровых инженеров». Там содержатся данные о наличии у него специального образования, квалификационного аттестата, подтверждение его членства в СРО. Кроме того, при помощи электронного реестра кадастровых инженеров можно узнать о результатах профессиональной деятельности специалиста.

Кадастровый инженер выезжает на место и проводит необходимые замеры. Если есть забор, то замеры проводят по нему. Если забора нет, лучше заранее обозначить углы участка кольшками. Следующий этап - ознакомление с результатами замеров. Далее - процесс согласования границ с владельцами смежных участков.

В результате проведения работ кадастровый инженер подготавливает межевой план, содержащий сведения о характерных точках границы земельного участка.

Какие нужны документы?

Кадастровый инженер не сможет установить границы земельного участка так, как хочется собственнику. Для проведения работ потребуются документальные свидетельства, что участок выделен именно в этом месте и именно такой площади.

Согласно действующему законодательству, уточнение границ земельного участка проводится на основании сведений, которые содержатся в правоустанавливающем документе на земельный участок. Дополнительно могут быть использованы сведения, указанные в документах, определявших местоположение границ участка при его образовании. Если таковых нет – уточнение можно провести в соответствии с границами, существующими на местности 15 и более лет и закрепленными с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ участка.

Дополнительные разъяснения даны по ссылке. Документами, определяющими местоположение границ земельного участка при его образовании и их существование 15 и более лет, могут быть:

- ситуационные планы, содержащиеся в техпаспортах объектов недвижимости (расположенных на земельном участке), которые подготовлены органами государственного технического учета и технической инвентаризации (БТИ);
- материалы лесоустройства;
- планово-картографические материалы, имеющиеся в районных органах архитектуры, строительства и жилищного хозяйства, органах местной власти;
- документы по территориальному планированию муниципальных образований;
- проекты организации и застройки территории дачных, садовых и огородных некоммерческих товариществ.

Как согласовать границы участка с соседями?

Мало уточнить местоположение границ участка – необходимо согласовать его с правообладателями смежных, то есть соседских участков. Кадастровый инженер должен направить им соответствующие извещения на почтовый или электронный адрес, также допускается согласование в индивидуальном порядке.

Если найти их не получается, кадастровый инженер публикует извещение в местной прессе. Адресат будет считаться уведомленным, даже если он не прочитает это объявление.

Правообладатели смежных участков должны подтвердить свое согласие, подписав акт согласования. Если они не согласны, то могут направить свои возражения кадастровому инженеру. Возражения должны быть зафиксированы в акте согласования местоположения границ земельного участка, а также приложены к межевому плану.

Далее документы необходимо передать в Росреестр. Государственные регистраторы проведут правовую экспертизу, и если всё будет в порядке, то сведения о границах участка будут внесены в ЕГРН. При наличии обоснованных возражений орган регистрации прав приостановит учетно-регистрационные

действия, а решать разногласия соседям придется уже в суде. Кадастровый инженер, проводивший межевание, также может быть привлечен к делу в качестве третьего лица.

Урегулирование земельного спора на стадии согласования границ избавит от необходимости обращаться в суд. Судебные разбирательства по вопросам установления границ участков - одни из самых сложных и длительных.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban

Как техническая ошибка в сведениях ЕГРН может повлиять на исчисление налога на недвижимость

За 6 месяцев 2021 года было исправлено более 100 тысяч технических ошибок в сведениях об объектах недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Одной из кадастровых процедур, осуществляемых органом регистрации прав, является исправление ошибок в сведениях ЕГРН.

Согласно [Закону «О государственной регистрации недвижимости»](#) технической ошибкой является ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка), допущенная органом регистрации прав при внесении сведений в ЕГРН.

Допущенная ошибка приводит к тому, что сведения, содержащиеся в ЕГРН, отличаются от сведений в документах, которые были ранее представлены для осуществления кадастрового учёта и регистрации прав.

Зачастую в списке самых распространенных технических ошибок – неправильные фамилии, имена и отчества собственников, адреса объектов недвижимости.

Неточные сведения в ЕГРН также возникают в результате некорректной передачи данных об объектах недвижимости из баз данных органов технической инвентаризации и органов государственной власти.

Порядок исправления технической ошибки в сведениях ЕГРН

При выявлении технической ошибки государственный регистратор прав (Росреестра) самостоятельно принимает решение об устранении неверных данных в сведениях ЕГРН. Кроме этого, ошибка может быть исправлена на основании вступившего в законную силу решения суда.

Подать заявление об исправлении технической ошибки в ЕГРН может сам правообладатель, а также его представитель по доверенности.

Росреестр в течение трех рабочих дней со дня исправления технической ошибки уведомляет об этом заявителя.

«Государственный регистратор прав исправляет техническую ошибку лишь в том случае, если изменения не повлекут за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости», - отмечает начальник отдела нормализации баз данных Владимир Шмелев.

При обнаружении технической ошибки в полученной выписке из ЕГРН на объект недвижимости, любое заинтересованное лицо может обратиться в МФЦ с заявлением об исправлении технических ошибок в записях ЕГРН. При этом рекомендуется приложить документы, подтверждающие наличие технических ошибок.

Направить обращение о проверке наличия ошибок в ЕГРН можно в Кадастровую палату по Краснодарскому краю:

- ✓ почтой по адресу: 350018, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Сормовская, 3,
- ✓ в электронном виде на сайте Федеральной кадастровой палаты Росреестра <http://www.kadastr.ru> с помощью сервиса «Обращения онлайн» в разделе «Обратная связь».

Срок рассмотрения запроса составляет 30 дней со дня его регистрации. Порядок подготовки ответа на обращения регулируются Федеральным законом от

[02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».](#)

К чему могут привести ошибки в сведениях ЕГРН?

Чтобы вовремя устранить ошибки в госреестре недвижимости стоит обращать внимание на данные в заявлениях, в документах на принадлежащий объект, договорах купли-продажи. Получая выписку, также не забывайте проверять данные по объекту недвижимости.

Ошибки в сведениях ЕГРН могут привести к тому, что на ваш объект будет начисляться неверный налог, вам могут вынести приостановление или вовсе отказать в регистрации права. Неправильно указанные сведения нередко приводят к судебным спорам.

При обнаружении ошибки в момент заключения договора купли-продажи или подписания ипотечного договора, такая ошибка может привести к увеличению сроков осуществления операции или вовсе расстроить сделку.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban

Публичная кадастровая карта покажет зоны затопления

На Публичную кадастровую карту нанесены зоны затопления и подтопления Краснодарского края.

Летом этого года в результате выпадения аномального количества осадков затопило несколько районов Краснодарского края. Территориям, оказавшимся в центре стихийного бедствия, присваивают статус зон затопления и зон подтопления. Такие зоны оперативно вносят в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Как узнать, находится ли земельный участок в затапливаемой зоне, и не прогадать при покупке или выборе места для отдыха в период дождей? Проверить земельный участок можно бесплатно в режиме online на [Публичной кадастровой карте](#) Росреестра.

Найти информацию на кадастровой карте очень просто:

1. Сначала нужно найти интересуемый участок на карте. Для этого нужно ввести адрес или кадастровый номер в поисковую строку, либо найти участок по расположению на карте.
2. Далее выбрать в параметрах ЗОУИТ – Зоны с особыми условиями использования территории.
3. Если участок находит в какой-либо зоне, будет показано не только наименование (например, зона затопления, водоохранная зона и т.п.), но и ограничения, накладываемые на указанную зону. Если же при поиске ЗОУИТ на интересуемом участке ничего не найдено, значит в данной территории на зарегистрировано никаких зон с особыми условиями использования.

Помочь в поиске зон затопления и подтопления на Публичной кадастровой карте может настройка слоев. Чтобы увидеть на карте выделенные цветом зоны, выберите из раздела «общедоступные сведения, содержащиеся в ЕГРН» Зоны с особыми условиями территории – Прочие зоны с особыми условиями использования территории.

Узнать, расположен земельный участок в Зоне с особыми условиями или нет, можно, заказав выписку из ЕГРН об объекте недвижимости. В Такой выписке содержится наиболее полная информация о характеристиках объекта.

Заказать выписку можно любым удобным способом:

- в бумажном виде при личном обращении в офис «МФЦ»,
- в электронном виде на сайтах [Росреестра](#) и [Кадастровой палаты](#).

Внимание! Чтобы не попасть на удочку мошенников, используйте только официальные сайты:

Росреестр <https://rosreestr.gov.ru/>.

Федеральная Кадастровая палата Росреестра <https://kadastr.ru/>.

Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/>.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban

Спрос на услуги Кадастровой палаты постоянно растет

За первую половину 2021 года специалисты Кадастровой палаты по Краснодарскому краю оказали 1,2 тыс. консультационных услуг и провели более 5 тыс. выездных приемов.

Консультация экспертов Кадастровой палаты остается одной из наиболее востребованных услуг. Одновременно сохраняется положительная динамика спроса на услуги по выездному обслуживанию. Популярность платных услуг обусловлена их полезностью и современными реалиями. Так проведение лекций и консультационных семинаров переходит в онлайн режим.

Разбираемся, кому могут пригодиться платные услуги Кадастровой палаты, почему они востребованы и как их получить.

Кто и зачем заказывает наиболее востребованные услуги?

- Консультации будут полезны как собственникам недвижимости и всем, кто не знает, как правильно оформить документы, так и кадастровым инженерам.

Специалисты Кадастровой палаты помогут грамотно составить договор купли-продажи, дарения, аренды объектов недвижимости, собрать все документы, необходимые для подачи на кадастровый учет и регистрацию права собственности, а также проверят документы, подготовленные по результатам проведения кадастровых работ – технический план, межевой план, акт обследования, а также карты (планы) границ населенных пунктов, территориальных зон и особо охраняемых зон, до момента предоставления в орган регистрации прав.

- В рамках выездного обслуживания можно подать документы на государственный кадастровый учет и регистрацию прав, на исправление технических ошибок и внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), а также запросить сведения из ЕГРН.

Специалисты Кадастровой палаты придут в любое удобное заявителю место и время. Актуально для тех, кто избегает скоплений людей в связи с эпидемиологической обстановкой, у кого нет времени стоять в очередях, а также маломобильных граждан.

- Лекции и семинары интересны кадастровым инженерам и специалистам, чья сфера деятельности связана с недвижимостью. Эксперты помогут разобраться в нюансах актуального законодательства, повысить квалификацию и уровень знаний. Некоторые темы могут быть интересны также собственникам.

Заключить договор на оказание платных услуг может любое заинтересованное физическое или юридическое лицо. Тарифы доступны на сайте Кадастровой палаты kadastr.ru.

«Услуги по выездному приему предоставляются бесплатно для ветеранов Великой Отечественной войны, инвалидов Великой Отечественной войны и приравненных к ним граждан, инвалидов I и II групп. Услуга оказывается при предъявлении соответствующего удостоверения и только в отношении тех объектов недвижимости, правообладателями которых является данная льготная категория граждан. Вместе с тем, льгота не распространяется на оплату государственной пошлины за осуществление регистрационных действий, а также на услугу по предоставлению сведений из ЕГРН,» - отмечает **начальник планового отдела Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Мария Киселева**.

Куда обращаться за получением платных услуг Кадастровой палаты?

- В любой территориальный отдел Кадастровой палаты, функционирующий в каждом районе Краснодарского края;

- подать заявку через официальный [сайт](#) Федеральной Кадастровой палаты Росреестра в [разделе](#) Сервисы и услуги:
 - [консультационные услуги](#),
 - [выездное обсаживание](#),
 - [корпоративный университет](#);
 - в офисе «Мой кадастр», который расположен на 2-м этаже ТРЦ СБС, рядом с «Флагманским МФЦ Краснодар»;
 - по телефону горячей линии Росреестра 8-800-100-34-34;
 - по телефону Кадастровой палаты 8-861-992-13-02 (доб. 2060 или 2061);
 - по e-mail: uslugi-pay@23.kadastr.ru.
-

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban