

Владимир Фомин: Никто не заставляет обращаться за межеванием, но люди не застрахованы от разных жизненных ситуаций. Комментарии

17.07.2012 17:31



Российское законодательство разрешает совершать сделки только с земельными участками, прошедшими кадастровый учет. О проведении кадастрового учета рассказал директор Пензенского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», руководитель регионального подразделения НП «Кадастровые инженеры» Владимир Фомин.

Кадастровый учет – дело добровольное или обязанность собственника информировать государство о своих объектах недвижимости?

Кадастровый учет осуществляется в добровольном заявительном порядке, решение учитывать в государственном кадастре свой объект недвижимости собственник принимает самостоятельно. Главный фактор, подталкивающий граждан к обращению к кадастровым инженерам – желание, чтобы их земля участвовала в экономическом обороте, и можно было ее продать, например. Не менее распространенной является ситуация, когда желание отмежевать свой участок возникает у вашего соседа. Он начинает оформлять землю, и выясняется, что у вас пересекаются границы: или он залез на ваш участок, или вы у него прихватили пару метров. Путаница с границами и может подтолкнуть вас к межеванию земельного участка.

В любом случае, специализированный орган или частное лицо – кадастровый инженер, после обмеров участка осуществляет процедуру согласования границ со всеми вашими соседями. Для этого необходимо найти хозяев земельных участков, примыкающих к вашему. Тут-то, как правило, и возникают споры, затягивающие процесс оформления земли. Но согласование – это важный процедурный момент, без которого в кадастровой палате не примут документы для постановки на учет.

Куда нужно обратиться за выполнением работ по межеванию и какова цена этих услуг?

Вы можете прийти либо во ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ», где в настоящий момент трудится 20 кадастровых инженеров, либо обратиться к частному лицу. На сайте Росреестра размещен список всех работающих кадастровых инженеров, где можно узнать легитимно ли работает интересующий вас специалист, и не отозвали ли у него лицензию. Отмечу, что отзывают лицензию у кадастрового инженера, допустившего в своей работе десять грубых ошибок.

Максимальный размер стоимости услуги устанавливают региональные власти. Кроме того, цена вопроса варьируется в зависимости от ряда факторов – удаленности участка от административного центра, близости к городу и, конечно, от состояния рынка. Когда между организациями много, а заказов мало, они конкурируют между собой, цена падает, от чего выигрывает заказчик.

В каких случаях заявителю может быть отказано в постановке на кадастровый учет?

Все основания указаны в ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Наиболее распространенными причинами для отказа является несоответствие по форме или содержанию предоставленных документов или обращение за постановкой на учет ненадлежащего лица. Решение об отказе может быть обжаловано в судебном порядке.

Какие документы получает человек по итогам межевых работ?

Начнем с того, что все документы, в том числе обмеры и необходимые согласования, складываются в межевое дело. На основе межевого плана выдается кадастровый паспорт, который вы сдаете в Росреестр, и уже там получаете свидетельство о праве собственности.

С какими сложностями кадастрового учета приходится сталкиваться гражданам и кадастровым инженерам?

Представьте: у вас есть земельный участок, выданный когда-то давно. Сохранились и документы, но границы участка претерпели изменения. Часто бывает, когда колышки, обозначающие границы, падают, потом их ставят на полметра в другую сторону и так далее. Итог – несоответствие границ реальных и указанных в документе. Другая проблема – когда нет документов, точнее, они должны быть, но владелец земли ими не располагает. В таком случае их нужно искать – обращаться в садовое товарищество, в архивы, в местную администрацию и так далее. Мы свою работу без правоустанавливающих документов выполнять не имеем права. Другая ситуация – невозможно найти собственника смежного с вашим земельного участка, а без согласования с ним – границ не провести.

Еще есть кадастровые ошибки, возникающие, как правило, при несовпадении результатов работы двух кадастровых инженеров по межеванию соседних участков. Рассмотрением подобных случаев занимается специальная комиссия в Росреестре. Если установить истину путем анализа документов не удастся, делается контрольный обмер земельных участков, но уже под контролем комиссии. Кадастровая ошибка исправляется бесплатно для заявителя.

Есть ли необходимость срочно обращаться к кадастровым инженерам или время терпит?

Как я уже говорил, никто не заставляет идти и обращаться за межеванием, но мы не застрахованы от разных жизненных ситуаций. Захотите вы, скажем, срочно продать свою землю, а соседа и след простыл. А без согласования границ с ним, как вы уже знаете, документы на кадастровый учет сдать не получится, и свидетельство о праве собственности получить – тоже. В итоге – процесс реализации вашей недвижимости может затянуться на неопределенный срок. Помните, что процедура постановки на кадастровый учет, а затем – получения свидетельства о праве собственности – займет какое-то время (в среднем три месяца), и если вы задумываетесь о сделках с недвижимостью, лучше сделать все заранее.