

Филиал Федеральной кадастровой палаты Росреестра по Волгоградской области сообщает, что у заявителей появилась возможность скачать информационные буклеты с разъяснениями по государственному кадастровому учету.

Не выходя из дома, каждый житель Волгоградской области может зайти на сайт Филиала www.volgograd-kadastr.ru (раздел «Информация» - «Для заявителя» - «В помощь заявителю»), скачать и распечатать информационные буклеты, в которых наглядно представлена пошаговая инструкция, алгоритм действий заявителя, к примеру, при постановке на государственный кадастровый учет земельного участка или здания, сооружения, объекта незавершенного строительства. Последовательно прописаны действия заявителя для получения сведений из государственного кадастра недвижимости. В информационных буклетах содержится информация о том, как внести изменения в кадастровые сведения об объекте недвижимости (какие документы необходимы, сроки предоставления и стоимость услуги, как подать документы), как исправить техническую ошибку в кадастровых сведениях, как снять с государственного кадастрового учета здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства.

Помимо этого на сайте размещен информационный буклет «Когда нужно обратиться к кадастровому инженеру», который содержит информацию о том, как проверить сведения о кадастровом инженере, как заключить с ним договор, какие документы оформляет кадастровый инженер (межевой и технический планы, акт обследования), в чем заключается ответственность кадастровых инженеров.

1. ОСНОВНЫЕ СПОСОБЫ СЭКОНОМИТЬ СВОЕ ВРЕМЯ ПРИ ПОЛУЧЕНИИ СВЕДЕНИЙ ИЗ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

Основная цель данной статьи – рассказать жителям Волгоградской области о возможностях, которые позволят им сэкономить свое время при получении услуг, оказываемых филиалом Федеральной кадастровой палаты Росреестра по Волгоградской области.

Прежде всего, напомним о перечне государственных услуг предоставляемых данным Учреждением: государственный кадастровый учет объектов недвижимости (земельный участок или объект капитального строительства), предоставление сведений из государственного кадастра недвижимости, прием и выдача документов на государственную регистрацию прав и на предоставление сведений из Единого государственного реестра прав.

Итак, рассмотрим основные способы, позволяющие сэкономить свое время, при получении сведений из ГКН.

Прежде чем посещать Кадастровую палату Вы можете проверить сведения об интересующем Вас объекте недвижимости, воспользовавшись бесплатной услугой – «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн». Для получения данной услуги войдите на портал Росреестра, расположенного в сети интернет по адресу www.rosreestr.ru, и выберите на главной странице сайта соответствующую услугу. Затем заполните один из предложенных вариантов поиска объекта недвижимости (по адресу, по кадастровому номеру, по условному номеру или по номеру свидетельства о государственной регистрации права или ограничения) и нажмите кнопку сформировать запрос. При этом самый точный результат данного действия достигается при поиске информации об объекте недвижимости по кадастровому номеру или по номеру свидетельства о госрегистрации.

В случае если объектом недвижимости является земельный участок, то наиболее полную информацию о нем можно узнать из публичной кадастровой карты, также размещенной на сайте Росреестра. Для поиска земельного участка необходимо знать кадастровый номер или адрес его расположения.

Если же Вам необходимо получить официальный документ об объекте недвижимости, например, кадастровый паспорт Вы также можете воспользоваться электронными

услугами Росреестра. Для этого необходимо подать запрос о предоставлении сведений из ГКН на портале Росреестра. При этом результатом предоставления услуги будет документ, подготовленный либо в электронном, либо в бумажном виде, в зависимости от выбранного способа получения сведений.

При выборе способа получения сведений в виде ссылки на электронный документ после обработки запроса на адрес Вашей электронной почты придет электронный документ, заверенный электронно-цифровой подписью уполномоченного сотрудника.

При выборе способа получения сведений в виде бумажного документа почтовым отправлением после обработки запроса на Ваш почтовый адрес придет письмо с запрашиваемым документом. При этом срок получения такого документа будет зависеть от работы «Почты России».

При выборе способа получения сведений в виде бумажного документа в территориальном отделе в установленный законом срок Вы получите запрашиваемый документ непосредственно в территориальном отделе Кадастровой палаты.

В перечисленных выше способах сэкономить свое время приведены способы подразумевающие наличие интернета. Теперь рассмотрим способ, при котором интернет не нужен - обращение в Ведомственный центр телефонного обслуживания Росреестра. Звонок по бесплатному телефону 8-800-100-34-34 дает возможность любому лицу получить весь набор сведений об интересующей его услуге Росреестра, справочную информацию, консультирование, записаться на прием в офисы службы, узнать о готовности своего заявления и т.д.

2. КАК ПРАВИЛЬНО ВЫБРАТЬ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА?

Кадастровые инженеры – это специалисты, которые по определению и в силу своей профессии дают конкретные советы гражданам по оформлению земельных участков, межут земельные участки, помогают в разрешении земельных споров, выявляют и устраняют ошибки, имеющиеся по границам земельных участков в государственном кадастре недвижимости, наконец, оформляют документы для постановки на кадастровый учет земельных участков.

Необходимо отметить, что к видам деятельности филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области (далее – Филиал) не относится проведение кадастровых работ, а также подготовка необходимых для кадастрового учета документов (межевых планов). Работники Филиала также не вправе каким-либо образом влиять на выбор граждан в определении кадастрового инженера. Также как и контролировать правильность обмеров, разрешать споры о границах.

Как правило, официально в ответах работников Филиала сообщается об имеющемся на сайте Росреестра в сети «Интернет» государственном реестре кадастровых инженеров.

В реестре содержится следующая информация о кадастровом инженере:

1) фамилия, имя, отчество;

2) дата и место рождения;

3) номер контактного телефона, почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером;

4) данные основного документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации;

5) дата выдачи квалификационного аттестата и идентификационный номер данного аттестата;

6) дата и основание аннулирования квалификационного аттестата.

Создание и ведение такого реестра, безусловно, отвечает требованиям Закона о кадастре, но с точки зрения потребителя услуг его практическое применение с целью выбора исполнителя кадастровых работ, представляется затруднительным. Рейтинг деятельности кадастровых инженеров в настоящее время не ведется. В этой связи, вышепоименованный Реестр в большей степени лишь дает возможность проверить полномочия лица, с которым предстоит иметь дело при межевании. Необходимо иметь в виду, что межевые организации, будут заключать договоры на выполнение кадастровых работ от имени юридического лица, хотя на межевом плане печать и подпись поставит именно кадастровый инженер. В дальнейшем, кадастровый инженер, не в качестве работника организации, а в качестве физического лица, несет ответственность за качество выполненных работ, достоверность сведений в подготовленных документах, соответственно, его фамилия и имя вносится в качестве исполнителя кадастровых работ и отображается при предоставлении сведений кадастра в выписке на земельный участок, передается на публичную кадастровую карту.

Цена подлежащих выполнению кадастровых работ определяется сторонами договора подряда на выполнение кадастровых работ путем составления твердой сметы, являющейся неотъемлемой частью договора.

При заключении договора поинтересуйтесь об опыте работы кадастрового инженера, задайте вопрос, на территории какого муниципального образования преимущественно работает кадастровый инженер, оговорите возможные причины удорожания работ при выявлении ошибок и необходимости их устранения, о необходимости публикации извещения о согласовании, кадастровый инженер должен четко представлять порядок действий при выполнении работ, конкретные реальные сроки.

Профессиональный кадастровый инженер знает и умеет пользоваться электронными услугами по получению информации кадастра и не должен просить заказчика кадастровых работ обращаться за получением выписок. Проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей при проведении согласования местоположения границ также является обязанностью кадастрового инженера при оформлении акта согласования границ земельного участка. Если выбранный Вами кадастровый инженер пренебрегает исполнением вышеуказанных обязанностей, вмененных ему законом, объясняя это экономией средств и времени, снижением суммы выполнения работ, не исключено, что при рассмотрении документов, представленных на кадастровый учет, будут выявлены недочеты, ошибки и в кадастровом учете будет отказано.

В разрешении спорных моментов в отношениях с кадастровыми инженерами специалисты Филиала не участвуют, необходимо понимать, что выполнение кадастровых работ регулируется законодательством в сфере гражданско-правовых отношений. Согласно статье 421 гражданского Кодекса граждане и юридические лица свободны в заключение договора. Так, в случае, если заказчик кадастровых работ считает, что подрядные работы выполняются кадастровым инженером в нарушение условий, оговоренных договором, обязательства по договору не исполняются, либо иным образом нарушены права, представляется целесообразным обращаться за защитой своих прав потребителя услуги в судебные органы.

3. КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: ДЛЯ ЧЕГО ОНА ИСПОЛЬЗУЕТСЯ И КАК ЕЕ УЗНАТЬ?

Сфера налогообложения в России на сегодняшний день активно модернизируется. Одной из ее значимых позиций является земельный вопрос. Размер налога на землю напрямую зависит от ее кадастровой стоимости, которая согласно ст. 390 Налогового кодекса РФ определена как налоговая база для исчисления земельного налога.

Кадастровая стоимость земельного участка – это расчетная величина, определенная в установленном порядке по утвержденным методикам и отражающая в денежном выражении представление о ценности (полезности) земельного участка по состоянию на определенную дату.

Согласно нормам ст. 66 Земельного кодекса РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, порядок проведения которой устанавливается Правительством РФ.

Результаты кадастровой оценки используются для:

- формирования налогооблагаемой базы;
- уточнения схемы территориально-экономического планирования;
- установления ставки арендной платы за муниципальные земли;
- определения стартовых цен продажи прав собственности или долгосрочной аренды на конкурсах и аукционах;
- определения величины компенсационных выплат при изъятии земель для муниципальных нужд и др.

Информацию о кадастровой стоимости земельного участка можно получить бесплатно на интернет-портале Росреестра www.rosreestr.ru, выбрав раздел «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».

Для получения официальной информации о кадастровой стоимости земельного участка необходимо обратиться в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области.

Срок предоставления сведений – пять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего запроса, согласно ч. 8, ст. 14 Федерального закона № 221 - ФЗ от 24.07.2007 «О государственном кадастре недвижимости».

В случае если среди актуальных сведений запрашиваемый участок не найден, заявителю выдается обоснованное решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений, либо уведомление об отсутствии в государственном кадастре недвижимости запрашиваемых сведений в соответствии с ч. 9, ст. 14 Федерального закона № 221-ФЗ от 24.07.2007 «О государственном кадастре недвижимости».

4. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ: ДЛЯ ЧЕГО ОН НУЖЕН, ПОРЯДОК ЕГО ПРОХОЖДЕНИЯ?

Одним из основных направлений деятельности филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области (Кадастровая палата) является ведение государственного кадастра земельных участков.

Государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в государственном кадастре недвижимости земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

Создание кадастра недвижимости преследует три цели.

Первая - это обеспечение государственных гарантий прав на недвижимое имущество. И в случае каких-то вопросов или судебных разбирательств кадастр будет той основной идентифицирующей базой, которая даст информацию о том, чем же вы владеете.

Вторая цель - обеспечение сбора земельного и имущественного налогов, то есть создание налоговой базы.

Третья цель кадастра - повышение эффективности управления территорией, градостроительное и территориальное планирование.

Многие из нас сталкивались с оформлением земельных участков в собственность. Без кадастрового паспорта на земельный участок, который выдается по результатам государственного кадастрового учета, невозможно провести государственную регистрацию прав на него, а следовательно осуществить с ним какую-либо сделку.

Для того чтобы иметь представление о процедуре постановки земельного участка на государственный кадастровый учет (ГКУ), предлагаем ознакомиться с порядком его проведения, который отображает процесс получения кадастрового паспорта.

Порядок постановки земельного участка на ГКУ:

1. Предоставление необходимых документов в Кадастровую палату, а именно: заявления о кадастровом учете, межевого плана земельного участка, документа, подтверждающего полномочия заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя), иных документов, удостоверяющих право гражданина на земельный участок.

Дополнительно сообщаем, что верность копий документов должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке. При этом представление такой копии не требуется в случае, если заявитель или его представитель лично представляет в Кадастровую палату подлинник соответствующего документа.

2. Рассмотрение и проверка документов, представленных на ГКУ.

3. Принятие решения об осуществлении кадастрового учета, либо его приостановлении, либо об отказе.

В случае, постановки на кадастровый учет, выдается кадастровый паспорт.

В случае приостановления дается возможность исправить, выявленные недостатки в течение трех месяцев.

В случае отказа, необходимо обратить внимание на причину и исправить ее.

Кадастровый паспорт, постановка на ГКУ – это только часть в цепочке оформления документов на землю. Собственникам земельных участков, поставленных на ГКУ после 1 марта 2008 года, необходимо помнить, что внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о таких земельных участках носят временный характер.

Данные сведения утрачивают временный характер со дня его государственной регистрации.

Если по истечении пяти лет со дня постановки земельного участка на ГКУ на него не была осуществлена государственная регистрация права или обременения, сведения о нем аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости.

На основании вышеизложенного рекомендуем своевременно регистрировать право собственности (аренды) на свои земельные участки.

Для осуществления государственного кадастрового учета земельного участка необязательно обращаться в территориальный отдел Кадастровой палаты по местонахождению земельного участка. Вы можете подать необходимые для ГКУ документы в любой отдел Кадастровой палаты.

5. 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, зарегистрирует 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 200 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 1000 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 18 дней с момента представления документов Управление Росреестра регистрирует право собственности.

6. УСЛУГИ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ СТАНОВЯТСЯ ДОСТУПНЕЕ

Развитие оказания государственных услуг Росреестра по принципу «одного окна» на базе многофункциональных центров является для филиала Кадастровой палаты Росреестра по Волгоградской области одним из приоритетных направлений деятельности.

В соответствии с [план](#) ом мероприятий («дорожная карта») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденным Правительством РФ, доля государственных услуг, предоставленных в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг, в общем количестве указанных государственных услуг к 2015 году должна составить не менее 70 %.

Как рассказала нам, заместитель директора – главный технолог филиала Кадастровой палаты Росреестра по Волгоградской области Елена Баева: «Сегодня перед нами стоит непростая задача – переместить прием и выдачу документов на государственный кадастровый учет недвижимого имущества и предоставление сведений ГКН из пунктов приема нашего учреждения в пункты приема МФЦ. Сложность ее выполнения состоит в том, что у волгоградцев сложился стереотип или назовем его проще – привычка подавать документы в то учреждение, в котором и принимается решение об оказании данной услуги. На самом деле для нас нет разницы, были поданы документы у нас или в МФЦ. Заявитель вправе сам выбирать, где он будет подавать и получать документы. Но хотелось бы отметить, что на сегодняшний день специалисты МФЦ успешно прошли обучение по приему и выдаче документов на предоставление услуг Росреестра, а руководством МФЦ созданы более чем, благоприятные условия для предоставления услуг. Удобное месторасположение МФЦ: р.п.Светлый Яр, ул.Спортивная, 5 (здание

Администрации, вход с торца), а также режим работы с заявителями:

вторник с 9:00 до 20:00, среда - пятница с 9:00 до 18:00, суббота: с 9:00 до 16:00, перерыв на обед с 13.00 до 14.00, являются явными преимуществами МФЦ.

Возможность подать и получить документы в МФЦ будет способствовать увеличению доступности услуг Кадастровой палаты за счет появления дополнительных пунктов обслуживания и, в конечном счете, приведет к сокращению очередей в офисе Кадастровой палаты».