**3стр.**

** Время устанавливать границы**

 С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который внес много изменений в процедуру постановки на кадастровый учет объектов недвижимого имущества и государственной регистрации прав. В частности, с этого года для оформления права собственности на земельный участок гражданину необходимо сначала провести процедуру межевания земли. Подробнее об этих нововведениях рассказали руководитель Управления Росреестра по РХ Ольга Анисимова и директор филиала ФГБУ «Федеральная Кадастровая палата Росреестра» по РХ Вера Старунская.

**Ольга Михайловна, расскажите, что такое межевание земли и для чего оно нужно?**

**О.М.:** Межевание земли – это комплекс кадастровых работ по установлению и закреплению границ участка, определению его площади и местоположения, а также подготовка соответствующих документов по окончанию работ. Несмотря на то, что в законе нет норм, обязывающих собственников проводить межевание, без этой процедуры ни один гражданин не сможет в полной мере распоряжаться своей недвижимостью – продать, подарить, обменять ее или оставить в наследство. Дело в том, что сегодня число документов, требуемых для постановки недвижимости на кадастровый учет и проведения государственной регистрации прав, законодательно закрепляющих за гражданином право владения недвижимостью, входит межевой план. Без него в оформлении права собственности заявителю будет отказано.

**Но ведь гражданин может пользоваться своей землей и без уточнения ее границ и получения правоустанавливающих документов?**

**О.М.:** Да, но это может привести к определенным последствиям. Хочу обратить внимание, что в первую очередь проведение процедуры межевания земли будет полезно для самих владельцев. При отсутствии юридически установленных границ земельного участка существуют риски захвата вами части чужой территории, а также риски захвата другими землепользователями части вашего участка. В таких случаях между соседями нередко возникают споры, которые чаще всего приходится разрешать в судебном порядке – а это лишняя трата времени, сил и денег. Установление границ земельного участка в результате проведения кадастровых работ и внесение сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) помогает собственникам быть уверенными в своих правах на землю.

Еще одна причина, по которой закон настаивает на проведении межевания и оформлении права собственности на землю – это поступление средств в местный бюджет. Смотрите сами: если сведения о вашем участке не внесены в ЕГРН, то на него не начисляется земельный налог, а значит, в местную казну не поступают средства, которые могли бы пойти на развитие инфраструктуры района.

**Насколько знаю, раньше граждане могли оформить право собственности и без предоставления межевого плана. Теперь, когда у них на руках есть документы на землю, зачем им уточнять свои границы?**

**О.М.:** Действительно, принятый в 2006 году закон о «дачной амнистии» существенно упростил порядок оформления прав граждан на некоторые объекты недвижимости, в частности, на земельные участки, предоставленные до введения в действие Земельного кодекса РФ – то есть до 20.10.2001 года. Это участки для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, предоставленные на каком-либо праве, не ограниченном сроком (на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения или в случае, когда вид права в документе, выданном гражданину, не определен).

В рамках дачной амнистии обладатели земельных участков, предназначенных для вышеуказанных целей,  получили возможность регистрировать права на них даже в том случае, если в государственном реестре отсутствуют сведения о местоположении  границ участка и его точной площади.

С одной стороны это принесло пользу – процедура оформления земли в собственность стала действительно очень простой и дешевой, и граждане начали этим активно пользоваться. Однако, со временем выяснилось, что границы многих смежных землевладений, занесенных в реестр недвижимости, накладываются друг на друга, и это повлекло за собой серьезные последствия вплоть до судебных разбирательств. Поэтому мы настоятельно рекомендуем тем гражданам, кто еще не уточнил свои границы, позаботиться об этом сейчас и избежать проблем в будущем.

**Вера Ивановна, много ли у нас в Хакасии участков с не уточненными границами?**

**В.И.:** На сегодняшний день в ЕГРН содержатся сведения о 338 426 земельных участках, и только для половины из них –172718 установлено описание местоположения границ в соответствии с действующим законодательством.

**А что именно нужно сделать собственнику для уточнения границ своего участка?**

**В.И.:** Для начала ему следует убедиться в том, что участку действительно требуется процедура межевания. Это можно сделать на сайте Росреестра с помощью бесплатного справочного сервиса «Публичная кадастровая карта». Найти интересующий объект можно по кадастровому номеру или по адресу фактического местонахождения. Если местоположение границ земельного участка установлено, то на карте будет отражен его контур. Также при помощи сайта Росреестра или посредством личного обращения в офис Многофункционального центра можно запросить выписку со сведениями о земельном участке.

**А если границы все-таки не установлены?**

**В.И.:** Тогда следует обратиться к кадастровому инженеру. Он проведет необходимые кадастровые работы, в результате которых готовятся такие документы, как межевой план (в отношении земельных участков) и технический план (в отношении домов, гаражей и других строений, расположенных на земле).

Прежде, чем составлять межевой план, кадастровый инженер знакомится со всеми имеющимися документами собственника, затем выезжает на место проведения работ, производит замеры участка и обязательно согласует его границы с собственниками смежных участков. В случае возражений против согласования границ соседи должны представить обоснованный отказ в письменной форме. Если же они в установленный срок не представили свои возражения, местоположение границ считается согласованным. Когда процедура межевания будет завершена, кадастровый инженер подготовит все необходимые документы в электронной форме и заверит усиленной квалифицированной электронной подписью. Дубликат можно будет получить и на бумажном носителе. Эти документы подаются в офисы МФЦ вместе с заявлением о внесении сведений о границах участка в ЕГРН.

**И много в Хакасии кадастровых инженеров?  Где их можно разыскать, если появится необходимость воспользоваться их услугами?**

**В.И.:** На сегодняшний день в нашей республике осуществляют свою профессиональную деятельность 158 кадастровых инженеров. Все они занесены в специальный сервис «Реестр кадастровых инженеров», которым можно воспользоваться на официальном сайте Росреестра [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru). В реестре содержится ФИО каждого инженера, контактный телефон, почтовый и электронный адрес, дата выдачи аттестата.

**Специалистов немало, но как из всего списка выбрать самого надежного?**

**В.И.:** Сервис «Реестр кадастровых инженеров» позволяет задать параметры поиска, в числе которых «Количество решений об осуществлении и об отказе в осуществлении кадастрового учета», «Количество решений о необходимости устранения кадастровых ошибок» за указанный период, наличие кадастровой деятельности, статус кадастрового инженера и многое другое. Заявитель сам может проанализировать результаты и выбрать для себя специалиста с опытом работы и наименьшим количеством ошибок и отказов за период деятельности.

**Деятельность кадастровых инженеров как-то контролируется?**

**В.И.:** Конечно! Контроль над деятельностью кадастрового инженера ведется саморегулируемой организацией, в которой он должен состоять в обязательном порядке. СРО вправе привлекать кадастровых инженеров к дисциплинарной ответственности, а в отдельных случаях – отстранять от деятельности. Если при составлении документов специалистом была допущена ошибка, ведущая к серьезным последствиям, его действия могут быть оспорены в судебном порядке. В соответствии с федеральным законодательством за внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в техническую документацию, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, ему грозит штраф в размере от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей или дисквалификация на срок до трех лет

Кроме того, в 2015 году в Уголовный кодекс РФ добавлена новая статья об ответственности кадастрового инженера за правонарушение, которое причинило крупный ущерб гражданам, организациям или государству. Крупным ущербом в кодексе признается сумма, превышающая 1,5 млн руб. Согласно статьи 170.2 УК РФ, ответственность кадастрового инженера устанавливается в виде штрафа в размере от 100 до 300 тыс. руб. либо в виде обязательных работ на срок до 360 часов. Кроме того, лицо может быть лишено права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до 3 лет.

**Беседовали Ярослава Носова и Елена Филатова**