О необходимости постановки на кадастровый учет земельных участков и объектов капитального строительства

Согласно закона № 218-ФЗ от 13 июля 2015 года «О государственной регистрации недвижимости», определен порядок постановки на кадастровый учет земельного участка или другой недвижимости, в соответствии с которым такой учет представляет собой внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений, подтверждающих существование недвижимого имущества (помещения, сооружения, здания, земельного участка и т.д.), прекращение его существования либо произошедшие с ним изменения. При этом указываются такие характеристики объекта, которые позволяют идентифицировать его. Проще говоря, это регистрация недвижимого имущества.

Любая недвижимость должна быть поставлена на кадастровый учет, в том числе земельные участки.

Земельные участки, не поставленные на кадастровый учет, не

могут выступать полноценными объектами различных сделок по отчуждению: купли-продажи, мены, дарения, передаче по наследству.

Уточнение местоположения границ земельного участка сегодня осуществляется исключительно по инициативе собственника. Отсутствие в кадастре недвижимости сведений о границах не влечет за собой прекращения права и не лишает правообладателя возможности пользоваться земельным участком.

При этом нужно понимать, что отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) информации об уточненном местоположении границ земельного участка может привести к возникновению земельного спора с соседями, не позволяет однозначно определить допустимость строительства на территории, используемой собственником, а также повлечь ряд других проблем, связанных с владением и пользованием земельным участком.

Первым шагом для тех собственников, которые решат внести в ЕГРН сведения о границах земельного участка, станет обращение к кадастровому инженеру. Этот специалист должен будет подготовить межевой план в виде электронного документа. После чего с этим документом собственнику земельного участка необходимо прийти в любой удобный МФЦ, где он напишет заявление в орган регистрации прав о проведении государственного кадастрового учета. В случае принятия государственным регистратором положительного решения владельцу будет выдана выписка из ЕГРН, она и станет подтверждением наличия границ его участка в государственном реестре.

Администрация Наголенского сельского поселения Котельниковского муниципального района Волгоградской области советует правообладателям земельных участков, не имеющих точных границ, рассмотреть возможность проведения межевания во избежание возможных конфликтов.

**Необходимость привязки дома к земельному участку**

"Привязать объект капитального строительства к земле - значит определить его координаты на местности. Как правило, с вопросом о том, как это сделать, чаще всего обращаются те, у кого возникли проблемы с оформлением недвижимости, например, у собственников зданий, расположенных на неоформленной земле. Как известно, собственник здания, сооружения имеет преимущественное право на покупку или аренду земельного участка. Подтвердить это право можно, как раз осуществив привязку".

Орган регистрации может внести изменения в свою базу только на основании представленных документов. За их подготовкой нужно обратиться к кадастровому инженеру. Он проведет обмер постройки, определит его точные координаты и составит технический план. Также внесет кадастровый номер земельного участка, на котором расположен дом или здание. Таким образом, связь между участком и строением будет установлена.

Кроме того, связь между участком и объектом недвижимости может быть установлена при процедуре уточнения местоположения границ земельного участка. Она проводится, когда есть кадастровый номер участка и правоустанавливающий документ, однако границы и площади земельного участка имеют статус "неучтенные". В основном это земельные участки, которые были предоставлены для садоводства, личного подсобного или дачного хозяйства, огородничества, индивидуального гаражного или жилищного строительства.

Уточнение границ проводится с выездом кадастрового инженера на местность и согласованием границ с правообладателями смежных земельных участков. В этом случае для привязки строения к земле в межевой план вносится кадастровый номер объекта капитального строительства.

После подготовки межевого или технического плана собственнику необходимо будет обратиться офис МФЦ с заявлением об учете изменений в отношении объекта недвижимости.