

Уважаемые владельцы земельных участков!

С 1 января 2018 года вводится запрет на совершение любых сделок с земельными участками, сведения о границах которых не внесены в государственный кадастр недвижимости (если отсутствуют координаты характерных точек границы земельного участка).

Это означает, что вы сможете владеть и пользоваться землей, а продать, подарить, обменять, оформить в наследство, или разрешить споры о правах владения, - не сможете, несмотря на то, что у Вас имеются на руках документы на земельный участок.

Основная проблема, **в несоответствии документальных данных, фактическому местоположению земельного участка.** В большинстве случаев, это связано с оформлением прав на земельные участки без установления границы в натуре (либо если границы установлены неправильно).

Например, купили земельный участок (продали, вступили в наследство и т.п.) и по свидетельству его площадь 8 соток, а по факту оказывается 6 соток, потому что участок был не уточненный, это когда границы участка по забору не совпадают с его кадастровыми границами. Или купили такой участок (со свидетельством, как положено), построили дом, а тот вдруг частично оказался на земле соседа (участок смещен). Про это даже собственник может не знать. В результате возникают земельные споры, и люди становятся заложниками ситуации, в которой никто не хочет уступать.

Ситуация является характерной для всех садоводческих и дачных некоммерческих товариществ, поэтому **в 2016 году Телеканалом РОССИЯ 1, на базе одного из СНТ,** подготовлен репортаж, в котором наглядно показаны проблемы людей, возникающие из-за отсутствия либо неправильно установленных границ земельных участков.

Ознакомиться с репортажем Вы можете по электронному адресу:

<https://www.youtube.com/watch?v=W0JVgfC0z5w&feature=youtu.be>

Как этого избежать и не потерять в дальнейшем нервы, деньги и время?

1. Убедиться лично, что границы участка установлены правильно. Информацию о границах земельного участка можно получить самостоятельно:
 - из интернет-сайта rosreestr.ru, по кадастровому номеру зем.участка;
 - из кадастрового паспорта зем.участка (п.15 особые отметки);
2. Обратиться к Председателю СНТ, визуально сравнить местоположение и конфигурацию своего земельного участка на Генеральном плане СНТ с его расположением на сайте Росреестра (rosreestr.ru);
3. Выполнить эти же действия в отношении соседних (смежных) земельных участков;

ВНИМАНИЕ, при наличии записи: **«граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства»**, Вам необходимо выполнить кадастровые работы, в том числе: инструментальным способом определить координаты характерных точек границы земельного участка, подготовить межевой план и внести эти данные в ЕГРН (Единый государственный реестр недвижимости).

Данные работы выполняются кадастровым инженером, который имеет действующий квалификационный аттестат, является членом СРО и в дальнейшем несет ответственность за выполненную работу, в отдельных случаях даже уголовную.

Если этого не сделать в 2017 году, то с 01 января 2018 года, осуществление сделок с земельными участками без установленных границ будет невозможно.

Нормативная база:

1. *Федеральный закон от 22.12.2014 № 447-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»*
2. *Федеральный закон РФ от 03.07.2016 № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации»;*
3. *Федеральный закон РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;*
4. *План 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», утв. Распоряжением Правительства РФ от 01.12.2012 № 2236-р (п.21.4. исключение с 1 января 2018 г. из законодательства положений, допускающих внесение сведений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границ земельных участков).*

Если у Вас возникли вопросы свяжитесь с нами по телефонам указанным ниже, если Вы готовы к сотрудничеству мы ждем Вас по адресу: г. Москва, ул. Плеханова, 4А (ст. метро Шоссе Энтузиастов, Бизнес-Центр «ЮНИКОН») с 9-00 до 18-00 в рабочие дни.

Информацию предоставил, **Роман Филимонов,**
специалист коммерческого отдела ООО «Гео-Консул»

Тел. 8 (965) 133-48-80, 8 (495) 730-03-22

r.filimonov@geo-consul.ru

Документы в электронном виде прошу присылать по адресу: y.zhalimova@geo-consul.ru