

В Воронеже провели первые в этом году выездные консультации в садоводческих товариществах

Специалисты Управления Росреестра по Воронежской области совместно с региональным филиалом ППК «Роскадастр» и представителями газораспределительной сети проводят серию выездных мероприятий в садоводческих некоммерческих товариществах региона, направленных на информирование граждан о возможностях программы социальной догазификации. Встречи прошли в СНТ «Ёлочка» и «Берёзовское», где специалисты ответили на вопросы владельцев участков.

В ходе выездных консультаций представители Росреестра подробно разъяснили условия программы, которая предусматривает бесплатное подключение к газораспределительным сетям для домовладений, отвечающих установленным критериям. Особое внимание было уделено вопросам оформления земельно-имущественных отношений и подготовки необходимой технической документации.

«Многие дачники не знают о своих возможностях или сталкиваются с трудностями при сборе документов, – отметила заместитель начальника отдела государственной регистрации объектов недвижимости жилого назначения и земельных участков Управления Росреестра по Воронежской области Оксана Гумуржи. – Наши выездные консультации призваны решить эту проблему. В СНТ «Ёлочка» и «Берёзовское», где почти 250 негазифицированных домовладений, мы уже увидели живой интерес со стороны собственников участков».

«Большинство вопросов к филиалу связаны с межеванием земельных участков, ведь с 1 марта 2025 года – это обязательное требование для регистрации права собственности или перехода права на земельный участок. Чтобы установить границы своего участка, правообладателю необходимо заключить договор подряда с кадастровым инженером или организацией, в которой он работает. Специалист проведет замеры, согласует границы с соседями при необходимости и подготовит межевой план, который собственник объекта подает вместе с документами в Росреестр любым удобным способом», – рассказала заместитель начальника межрайонного отдела филиала публично-правовой компании «Роскадастр» по Воронежской области Олеся Смотров.

Программа социальной догазификации реализуется в рамках поручения Президента РФ и особенно актуальна для Воронежской области, где насчитывается 108 садовых товариществ в границах населённых пунктов и расположенных на их территории порядка 9 тысяч домовладений, подлежащих догазификации. По словам специалистов, подключение к газовым сетям позволит многим дачникам сделать свои участки пригодными для круглогодичного проживания, что существенно улучшит качество жизни.

По данным «Газпром газораспределение Воронеж», с 2021 года в области подключено 15 336 домовладений и заключено 20 109 договоров о догазификации. По данным договорам выполнено строительство газопроводов до границ 18 472 земельных участков заявителей общей протяженностью 934,1 км. Осуществлен пуск газа в 15 336 домовладений. В первом квартале 2025 года тремя газораспределительными организациями: ОАО «Газпром газораспределение Воронеж», ООО «Газификация» и ООО «ВоронежТехноГазСервис» на догазификацию 1,4 тысячи объектов, включая 11 домов в 7 СНТ, выделено более 411 млн рублей.

Ознакомиться со сводным план-графиком догазификации СНТ можно по ссылке: https://minstroy36.ru/sites/default/files/СПГД_СНТ_Воронежская%20область.pdf, с пообъектным планом-графиком по ссылке: https://minstroy36.ru/sites/default/files/ППГД_СНТ_Воронежская%20область.pdf

Разобраться с процедурой участия в программе социальной догазификации СНТ помогут разработанные Росреестром методические рекомендации. Ознакомиться с методичкой можно по ссылке: https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/informatsiya/Шаги_для_догазификации_жилых_домов_в_СНТ.pdf.

Контакты для СМИ:

Пресс-служба филиала ППК «Роскадастр» по Воронежской области
8 (473) 327-18-92 (доб. 2429 или 2326)
press@36.kadastr.ru
<https://kadastr.ru/>
394077, г. Воронеж, ул. Генерала Лизюкова, д.2

Тонкости межевания земельных участков

Межевание - это комплекс кадастровых работ по определению координат характерных точек границ и площади одного или нескольких земельных участков на местности. Данная процедура проводится не только при изменении границ существующих земельных участков, но и в связи с образованием новых участков.

Если раньше установление границ осуществлялось добровольно, то с 1 марта 2025 года – это обязательное требование для регистрации права собственности или перехода права на земельный участок. Также согласно Федеральному закону №487-ФЗ от 26.12.2024 г. нельзя поставить на кадастровый учёт или оформить права на здание, сооружение или объект незавершенного строительства, расположенные на земельном участке без учтённых границ. Если в Едином государственном реестре недвижимости (далее ЕГРН) отсутствуют сведения о границах земельных участков, в отношении которых эти действия должны быть выполнены, учётно-регистрационные действия будут приостановлены.

Как узнать, установлены границы земельного участка?

Узнать о том, установлены ли границы земельного участка, можно, заказав выписку из ЕГРН. Наличие в ней сведений о характерных точках границы земельного участка, а также наличие Плана (чертежа, схемы) земельного участка подтверждает проведение межевания. Если границ нет, то в разделе «Особые отметки» будет указано: «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства».

Получить сводную информацию о земельных участках по заданному кадастровому номеру можно с помощью сервиса «Публичная кадастровая карта» на цифровой платформе портала пространственных данных - Национальная система пространственных данных. Если границы земельного участка не установлены, то его план на карте будет отсутствовать, а в сведениях об объекте недвижимости будет запись «Без координат границ».

Если межевание не проводилось, то нужно обратиться к специалисту, который занимается подготовкой и оформлением документов, необходимых для внесения сведений об объектах недвижимости в ЕГРН.

Кто проводит межевание?

Самостоятельно провести процедуру межевания собственник не сможет, поскольку законодательно регламентировано, что для проведения кадастровых работ необходимо иметь лицензию на право осуществления геодезической и картографической деятельности.

Чтобы провести межевание правообладателю необходимо заключить договор подряда с кадастровым инженером или организацией, в которой он является

работником.

Согласно Федеральному закону от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" каждый кадастровый инженер должен состоять в саморегулируемой организации (СРО). СРО контролируют деятельность своих членов и рассматривают жалобы заявителей, если кадастровые работы проведены с нарушениями.

Стоимость кадастровых работ определяют стороны договора на основе сметы. Она варьируется от 6 000 рублей и выше. В смету включаются транспортные расходы, полевое обследование, расходы на сбор исходной информации (выписки из ЕГРН, кадастровые планы территорий, публикации в СМИ при необходимости, подача документов в электронном виде в Росреестр и др).

Какие нужны документы?

Согласно действующему законодательству уточнение границ земельного участка проводится на основании сведений, которые содержатся в правоустанавливающем документе на земельный участок. При отсутствии такого документа местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании, сведениях Государственного фонда данных, полученных при проведении землеустройства и др. Это могут быть:

- ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах объектов недвижимости,
- материалы лесоустройства,
- планово-картографические материалы, имеющиеся в районных органах архитектуры, строительства и жилищного хозяйства, органах местной власти;
- документы по территориальному планированию муниципальных образований;
- проекты организации и застройки территории дачных, садовых и огородных некоммерческих товариществ и др.

В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности 15 лет и более.

Поэтому на встречу с кадастровым инженером приносить нужно все документы на земельный участок, которые есть.

Следующий этап – это замеры. Необходимо выбрать определенный день, когда приедет кадастровый инженер на ваш участок и проведет все необходимые геодезические измерения. Все работы выполняются в соответствии с договором подряда.

Затем кадастровый инженер сопоставляет полученные данные и готовит проект межевого плана.

После ознакомления с проектом заказчика начинается этап согласования границ с соседями.

С кем согласуются границы?

Порядок согласования местоположения границ земельных участков указан в статье 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Согласование границ проводят с гражданами, владеющими земельными участками:

- на праве собственности (если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, но предоставлен гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, то согласование проводится с такими гражданами или если земельный участок находится в государственной собственности, но предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, то согласование проводится с такими юридическими лицами),
- на праве пожизненного наследуемого владения,
- на праве постоянного (бессрочного) пользования (если земельный участок предоставлен государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование),
- на праве аренды (если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

От имени указанных лиц в согласовании границ могут участвовать их представители, действующие на основании нотариально удостоверенной доверенности, федерального закона либо акта, уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления.

Если смежный участок входит в состав общего имущества многоквартирного дома, то в согласовании границ может участвовать представитель собственников помещений в таком доме, уполномоченный решением общего собрания.

Если смежный участок входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, то эти лица могут направить своего представителя. Представитель может быть направлен также от членов садоводческого или огороднического товарищества, если согласованию подлежат границы земельного участка, который относится к имуществу общего пользования.

Если участок находится в долевой собственности, тогда в процедуре согласования участвуют все собственники.

В случае если у владельца здания, сооружения, объекта незавершенного строительства право собственности на земельный участок не зарегистрировано в Росреестре, то местоположение границ земельного участка согласовывается с соответствующим исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления.

Как проходит согласование границ?

Процедуру согласования границ кадастровый инженер проводит в индивидуальном порядке (с каждым владельцем смежного участка) либо на общем собрании. Кадастровый инженер направляет правообладателям

смежных участков извещения о месте и времени проведения собрания на почтовые или электронные адреса не менее чем за 30 дней до даты его проведения. Если адреса таких лиц неизвестны или почтовое отправление вернулось с отметкой о невозможности его вручения, а также в иных случаях установленных законом, извещение о собрании публикуется в газете.

Несмотря на то, что адресат может и не прочесть публикацию в газете, он будет считаться надлежащим образом извещенным. При этом отсутствие возражений с его стороны, неявка на собрание будут расцениваться как согласие с границами земельного участка соседа.

Результат согласования местоположения границ участков оформляется в виде акта согласования на обороте раздела межевого плана чертеж земельных участков и их частей.

Местоположение границ земельного участка считается согласованным, если акт подписан всеми лицами или их представителями.

Что делать, если сосед не согласен?

При отказе правообладателей смежных земельных участков в согласовании местоположения границ, такими правообладателями приводятся обоснованные возражения в письменной форме кадастровому инженеру, а также в Росреестр. Представленные в письменной форме возражения прилагаются к межевому плану и являются его неотъемлемой частью.

Споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ, разрешаются в судебном порядке. В этом случае подается исковое заявление в суд, а кадастровый инженер, проводивший межевание, также может быть привлечен к делу в качестве третьего лица.

Судебные процессы по вопросам установления границ участков считаются одними из самых сложных и длительных, поэтому по возможности урегулировать земельный спор лучше на стадии согласования границ.

Как подать документы в Росреестр?

Межевой план подготавливается в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера. Межевой план, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера, для передачи его заказчику по договору подряда.

После проведения кадастровых работ межевой план подается заказчиком или кадастровым инженером, если такое условие обозначено в договоре подряда, в Росреестр путем обращения в МФЦ или на сайте Росреестра через личный кабинет правообладателя.

Наличие установленных границ земельного участка избавит собственника от многих юридических проблем, ведь, не зная местоположения границ земельного участка, собственник рискует невольно стать нарушителем земельного законодательства в части самовольного захвата части смежного земельного

участка, а ошибочные сведения о площади участка могут стать причиной неверного определения его кадастровой стоимости и, как следствие, неверного определения размера земельного налога.

Наличие границ позволит совершать с участком любые операции, включая раздел участков, их объединение в один, перераспределение, выдел и др. Станут доступны сделки с недвижимостью, а права будущего собственника или арендатора будут защищены.

Контакты для СМИ:

Пресс-служба филиала ППК «Роскадастр» по Воронежской области

8 (473) 327-18-92 (доб. 2429 или 2326)

press@36.kadastr.ru

<https://kadastr.ru/>

394077, г. Воронеж, ул. Генерала Лизюкова, д.2