

## **Кадастровая палата рассказала, как избежать отрицательного решения при регистрации недвижимости**

В 2019 году на Вологодчине более 46 тыс. объектов недвижимости прошли процедуру кадастрового учета. При этом 8,3 тыс. заявлений были приостановлены, а по 3,2 тыс. – приняты решения об отказе в кадастровом учете. Таким образом, доля отрицательных решений составила 20%.

Стоит отметить, что единственное основание, по которому заявителю может быть отказано в кадастровом учете – если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие проведению учета. Перечень таких причин строго определен Законом о регистрации недвижимости.

В 2019 году самой распространенной причиной приостановления кадастрового учета стали ошибки в оформлении межевого, технического плана или акта обследования – почти 70% всех принятых отрицательных решений.

Это могут быть опечатки, например, в кадастровом номере объекта недвижимости, или ошибки, допущенные кадастровым инженером по невнимательности, например, в межевой план не включено согласие заказчика на обработку персональных данных, и более серьезные нарушения.

Нарушения установленного порядка согласования границ земельного участка также является распространенным основанием для приостановления кадастрового учета. В соответствии с Законом при проведении межевания граница обязательно согласовывается с соседями, о чем составляется акт. Проведение согласования границ и оформления акта – обязанность кадастрового инженера.

*«Ошибки в оформлении акта согласования границы земельного участка влекут его недействительность. Например, в акте нет подписи заказчика работ, или неверно указаны данные собственника соседнего участка, а может это вообще не собственник, и, значит, он не имеет права согласовывать границу. Во всех перечисленных случаях граница земельного участка считается несогласованной, и кадастровый учет будет приостановлен»,* – поясняет эксперт Кадастровой палаты по Вологодской области **Ольга Легких**.

Качество подготовки документов для кадастрового учета напрямую зависит от работы кадастровых инженеров, которые взаимодействуют с заказчиками. Поэтому опыт аккредитованных специалистов помогает избежать ошибок, а также сократить сроки кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

*«При наличии претензий к результату и качеству работ аккредитованного специалиста, заказчикам следует обратиться в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров (СРО) с жалобой и указанием причин, по которым граждане не могут воспользоваться полученными результатами работ кадастрового инженера»,* – комментирует эксперт Кадастровой палаты по Вологодской области **Марина Позднякова**.

Нередко вологжане получают отрицательное решение из-за противоречий в документах, которые сдаются на кадастровый учет, данным Единого государственного реестра недвижимости. Например, установленные границы земельного участка пересекают границы другого участка, уточняется площадь и местоположение земельного участка, по которому уже ранее выполнялись кадастровые работы и другие.

Чтобы избежать подобных ошибок, перед началом проведения кадастровых работ необходимо запросить выписку из Единого государственного реестра недвижимости. Заказать выписку можно в бумажном виде в ближайшем

офисе МФЦ, пока только по предварительной записи, либо в электронном виде, воспользовавшись сервисом на [сайте Росреестра](#). А в третьем квартале этого года для вологжан будет доступен [новый онлайн-сервис](#), который позволит увеличить скорость выдачи сведений реестра недвижимости до нескольких минут.

В выписке содержится актуальная информация о площади, категории и разрешенном использовании земельного участка, назначении объекта капитального строительства, проведенных ранее кадастровых работах, значениях координат и других характеристиках.

Примерно в 20% случаев отрицательных решений с заявлением не были представлены документы, необходимые для проведения кадастрового учета. Например, при выделе земельной доли часто забывают приложить проект межевания земельных участков. В случае если права на недвижимость не зарегистрированы, для внесения изменений в основные характеристики объекта потребуется документ, подтверждающий право собственности на него. А если недвижимость находится в залоге (ипотеке), необходимо согласие залогодержателя на внесение изменений в объект, которое тоже нередко отсутствует в пакете документов.

*«Разобраться во всех нюансах регистрации недвижимости обычному человеку, то есть не юристу, бывает достаточно сложно. Сформировать пакет документов для конкретной операции с недвижимостью поможет онлайн-сервис «Регистрация просто». Отвечая на вопросы, в итоге вы получаете список документов, необходимых для кадастрового учета или регистрации прав конкретно в вашем случае», – рекомендует юрист Кадастровой палаты по Вологодской области Татьяна Лебедева.*

Еще в 5% случаев с заявлением обращается лицо, у которого отсутствуют полномочия на распоряжение данным имуществом, что также влечет за собой отрицательное решение. С заявлением о кадастровом учете может обратиться только сам собственник, его представитель на основании

нотариальной доверенности или законный представитель, например, любой из родителей несовершеннолетнего на основании свидетельства о рождении.

В случае принятия решения о приостановлении заявителю направляется уведомление с указанием всех причин, препятствующих проведению кадастрового учета. Оригинал решения заявитель может получить по месту подачи документов.

На устранение причин приостановления учета отводится 3 месяца. В течение этого срока заявитель может исправить допущенные ошибки или сдать дополнительные документы. Только по истечении этого срока государственным регистратором принимается решение об отказе в кадастровом учете.

Кадастровая палата по Вологодской области

Пресс-служба тел. 8 (8172) 57-26-72

[press@35.kadastr.ru](mailto:press@35.kadastr.ru)