

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Росреестра по Пермскому краю
Ленина ул., д.66, корпус 2, Пермь, 614990
Тел. (342) 210-36-80, факс 218-35-83. E-mail: 59_upr@rosreestr.ru
Интернет-сайт: www.to59.rosreestr.ru
ПРЕСС-СЛУЖБА
Тел (342) 218-35-82, 218-35-83, e-mail: frs59_01@permlink.ru

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Прикамский Росреестр усиливает мероприятия по защите землепользователей от посягательств на их земли

По инициативе краевого Управления Росреестра 26 июня 2014 года состоялось совместное совещание с участием руководителей Управления Росреестра по Пермскому краю, Филиала ФГБУ «Федеральной кадастровой палаты Росреестра» по Пермскому краю, начальников структурных подразделений Управления и Филиала. Необходимость данного мероприятия связана с выявлением многочисленных фактов недобросовестных действий со стороны кадастровых инженеров при образовании, уточнении местоположения границ и площади земельных участков, когда происходит несанкционированный захват земель государственной или муниципальной собственности, нарушения прав добросовестных правообладателей земельных участков, выработке мер для предупреждения фактов предоставления в орган кадастрового учета заведомо ложных сведений об объектах недвижимости.

На совещании рассмотрены факты нарушений земельного законодательства, допускаемые кадастровыми инженерами, связанные с уточнением границ земельных участков таким образом, когда в границы участка попадают объекты недвижимости, находящиеся во владении и пользовании третьих лиц, возникают препятствия для доступа граждан к своим земельным участкам, объектам общего пользования. Также имеют место факты необоснованного увеличения площади и изменения конфигурации границ земельных участков, факты формирования земельных участков в счет земельных долей не на землях сельскохозяйственного назначения, а на территориях населенных пунктов, что влечет многочисленные земельные споры, а также незаконное исключение из оборота муниципальных земель.

В ходе совещания достигнута договоренность о необходимости усиления ответственности, как со стороны органа кадастрового учета путем осуществления правовой экспертизы документов, представляемых для государственного кадастрового учета объектов недвижимости, так и со стороны кадастровых инженеров, несущих ответственность за качество работ в соответствии с требованиями законодательства.

В целях повышения правовой грамотности населения Пермского края, снижения количества земельных споров накануне в пресс-центре

информационного агентства «Интерфакс-Поволжье» в Перми заместители руководителя Управлений Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) по Пермскому краю Елена Чернявская и Наталья Носкова рассказали как землепользователям Прикамья защититься от посягательств на их земли.

Заместитель главного государственного инспектора Пермского края по использованию и охране земель Наталья Носкова сообщила, что государственные земельные инспекторы Управления при проведении проверок по соблюдению требований земельного законодательства сталкиваются с результатами некачественной, недобросовестной работы, выполненной лицами, осуществляющими кадастровую деятельность – землеустроителями, межевыми организациями, кадастровыми инженерами. Такая работа затрагивает не только интересы частных собственников, но и общественные интересы.

Госземинспекторами при проведении проверок с использованием высокоточного оборудования выявляется несоответствие фактического расположения объектов капитального строительства, а также существующего ограждения проверяемых земельных участков описанию местоположения границ внесённых в государственный кадастр недвижимости (ГКН).

Причиной выявленных несоответствий зачастую является внесение в ГКН некорректных сведений о местоположении границ и площади земельных участков, определенных картометрическим способом (без выхода на местность), либо без использования информации об исходной геодезической сети. В большинстве случаев имеющийся в Пермском крае картографический материал после вступления в силу приказа Минэкономразвития от 17 августа 2012 года № 518 не позволяет провести кадастровые работы картометрическим методом, соблюдая требования законодательства к точности установления границ земельного участка.

В результате выполнения таких работ части зданий, хозяйственных построек, заборов и т.п. смежных землепользователей оказываются в границах уточненного земельного участка, и наоборот - указанные объекты, принадлежащие собственнику земельного участка, оказываются за его пределами.

Пострадавшими от такой некачественной работы кадастровых инженеров являются сами заказчики кадастровых работ либо смежные землепользователи.

Также имеют место случаи, когда собственник земельного участка, злоупотребляя своим правом, настаивает на ином местоположении границ земельного участка, нежели ему был предоставлен, отличных от фактически сложившихся и используемых границ земельного участка. В данном случае кадастровый инженер, идя на поводу у заказчика, включает в межевой план недостоверную информацию.

Управление Росреестра по Пермскому краю по данным фактам, в рамках рассмотрения обращений граждан и юридических лиц, проводит внеплановые проверки соблюдения требований земельного законодательства в части самовольного занятия земельных участков либо использования последних без документов, оформленных в установленном законодательством порядке.

За данное правонарушение предусмотрена административная ответственность по ст. 7.1 КоАП РФ в виде штрафа в размере от 500 рублей до 1 000 рублей в отношении граждан, и от 10 000 до 20 000 рублей в отношении юридических лиц с обязательной выдачей предписания об устранении нарушения требований земельного законодательства.

В случае выявления фактов внесения кадастровыми инженерами в межевой план недостоверной информации о местоположении границ уточняемых земельных участков Управлением в адрес прокуратуры направляются материалы проверки для принятия мер прокурорского реагирования. Только в текущем году Управлением и Филиалом в адрес прокуратуры было направлено более 20 обращений в отношении кадастровых инженеров по фактам предоставления в орган кадастрового учета заведомо ложных сведений об объектах недвижимости.

Заместитель руководителя Управления Елена Чернявская обратила внимание граждан и юридических лиц в целях защиты своих имущественных прав на необходимость формирования земельных участков под принадлежащими им объектами недвижимости, а также проведения кадастровых работ по определению местоположения границ земельных участков, с тщательной приемкой кадастровых работ заказчиками.

Кадастровый инженер – это физическое лицо, имеющее действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера и несущее ответственность за качественное проведение кадастровых работ. При заключении договора подряда с кадастровым инженером Елена Чернявская рекомендовала заказчикам кадастровых работ:

1. Определить в договоре конечный результат кадастровых работ – постановка на государственный кадастровый учет земельного участка или внесение изменений в ГКН.

2. Предусмотреть приложением к договору техническое задание, в котором должно быть предусмотрено обязательное использование кадастровым инженером документов, определяющих местоположение границ земельного участка на момент его образования (правоустанавливающие документы, материалы отвода земель, картографические материалы, содержащиеся в государственном землеустроительном фонде). Исключительно на основании соответствующих документов кадастровый инженер должен обосновать уточняемую границу земельного участка.

3. Чтобы процесс оформления вашего участка не затянулся на долгие годы, закрепить в договоре точные сроки подготовки межевого плана.

4. Кадастровый инженер несет ответственность за ненадлежащее качество выполняемых по заключенному договору подряда работ. Поэтому, прежде всего, заказчик кадастровых работ может и должен проконтролировать сроки и полноту его исполнения. Заказчик вправе требовать от кадастрового инженера включить в договор сведения о порядке устранения нарушений и возможных кадастровых ошибок.

5. Заказчик вправе требовать своего присутствия при межевании, требовать согласования с соседями в индивидуальном порядке, требовать

установить уточняемую границу на местности методом геодезических измерений с закреплением её межевыми знаками.

Кроме того, Елена Чернявская обратила внимание на следующие моменты, которые позволят защитить права собственности на используемые гражданами земельные участки:

– внести в государственный кадастр недвижимости сведения о своем адресе (где проживает правообладатель земельного участка), в таком случае кадастровый инженер будет обязан направить извещение о проведении согласования на адрес землепользователя лично, возможности опубликовать извещение в печатных изданиях уже не будет;

- не следует необдуманно подписывать акт согласования местоположения границ участка, необходимо оценить его соответствие фактическому землепользованию (по мерам линий, конфигурации, смежникам и площади).