Об особенностях оформления "привязанных" земельных участков.

В Кадастровую палату по Магаданской области и Чукотскому автономному округу часто обращаются по вопросам, связанным с отсутствием (или ошибкой) в кадастре недвижимости привязки земельных участков к домам и зданиям. Под привязкой к местности понимается определение точных координат объекта недвижимости.

Подобные обращения, как правило, поступают после выявления несоответствий при оформлении в собственность объектов недвижимости, приобретенных до 2012 года. К примеру, вы хотите оформить земельный участок под гаражом, право собственности на который уже зарегистрировали. Орган местного самоуправления, в который вы обратитесь, имеет полное право отказать в предоставлении участка, если окажется, что по сведениям кадастра связка объектов отсутствует. Ситуация с отказами нередкая, сведения могут содержать варианты ошибочных привязок зданий и сооружений, и даже ограничения в использовании, где участок может быть землей общего пользования.

Проблема связана с тем, что требования к определению координат границ объектов недвижимости были введены лишь в 2012 году. До этого момента установление связи "участок-объект недвижимости" осуществлялось по адресу, что является, скорее, справочным методом. На сегодняшний день, в кадастре недвижимости лишь 14 % объектов привязаны по координатам к местности. Более 40% объектов недвижимости содержат ориентировочные сведения о связи с земельным участком. Остальные не имеют привязки вообще. Это значит, что владельцы этих домов и зданий не могут быть уверены, что их границы не выходят за пределы собственного участка.

Необходимо учитывать, что орган кадастрового учета может внести изменения в свою базу только на основании представленных документов. Тем, кто столкнулся с подобной проблемой нужно обратиться к кадастровому инженеру для их подготовки. А именно, для составления технического плана, который предусматривает проведение обмеров постройки, определение его точных координат с привязкой объекта к земельному участку. Также связь между участком и объектом недвижимости может быть установлена при процедуре уточнения земельного участка, когда координаты участка в межевом плане являются определяющими.

Чтобы избежать ошибок в техническом плане, стоит обратить внимание на квалификацию специалиста. С декабря 2016 года дополнительным инструментом защиты граждан является их членство в СРО, которая призвана контролировать качество работ, в том числе составление технических планов.