**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Названы три основные причины провести межевание земельного участка**

Действующее законодательство не требует от правообладателей земельных участков в обязательном порядке уточнять границы своей земли. Межевание – добровольная процедура, и отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) сведений о местоположении границ земельного участка не означает нарушения законодательства со стороны его владельца. При этом практика показывает, что правообладатель участка с неустановленными границами рискует в будущем вступить в земельные споры с соседями, столкнуться с проблемами припопытке распорядиться недвижимым имуществом по своему усмотрению и даже лишиться части территории за счет расширения площади смежных участков. Кадастровая палата по Краснодарскому краю назвала три причины, по которым стоитустановить границы земельного участка.

**Причина 1. Снизить риск возникновения земельных споров с соседями**

Благодаря проведенному межеванию собственнику удастся в будущем избежать споров с соседями о границах участков. Так, в ходе межевания земельного участка проводитсяобязательнаяпроцедура согласования границ с правообладателями смежных земельных участков. Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования границ, который,в свою очередь, является неотъемлемой частью межевого плана.

Далее на основании межевого плана и заявления собственника проводится кадастровый учет изменений сведений ЕГРН о местоположении границ земельного участка, а также его площади, если она изменилась. Наличие в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ препятствует посягательству на земельный участок третьих лиц, претендующих на расширение территории своих владений за счет соседства с участком, границы которого не определены.

**Причина 2. Возможность разделить участок для продажи, дарения или передачи по наследству**

Правообладатель имеет право разделить земельный участок, чтобы в дальнейшем распорядится только его частью: продать, подарить, передать по наследству. При образовании новых участков в результате раздела исходный земельный участок снимается с кадастрового учета и прекращает свое существование. Таким образом, если сведения о границах исходного участка отсутствуют в ЕГРН, собственнику требуется провести межевание. И только после внесения в ЕГРН сведений об уточненных границах участка можно приступать к дальнейшему его разделу.

**Причина 3. Повысить привлекательность объекта недвижимости для приобретателя**

Если земельный участок, который выставлен на продажу или сдается в аренду, имеет установленные границы, для приобретателя это служитодним из признаков прозрачностизаключаемой сделки. Заинтересованное лицо может самостоятельно проверить характеристики земельного участка, [заказав выписку](https://kadastr.ru/services/zakaz-vypisok-iz-egrn/) ЕГРН об объекте недвижимости. Покупка или аренда участка с неустановленными границами несет в себе риск переплаты, если фактическая площадь приобретенного участка окажется меньше площади, указанной при заключении сделки.

СПРАВОЧНО:

Межевание – это комплекс инженерно-геодезических работ по установлению границ земельного участка на местности. Межевание проводит кадастровый инженер, который устанавливает местоположение границ земельного участка, определяет его площадь, проводит согласование местоположения границ смежных участков с соседями и подготавливает межевой план.

Межевой план вместе с заявлением о постановке на кадастровый учет необходимо представить в ближайший офис МФЦ. Внесение сведений о границах земельного участка в ЕГРН производится без взимания госпошлины.

Несмотря на то, что межевание не является обязательной процедурой, число земельных участков, границы которых определены, в Краснодарском крае с каждым годом растет. На сегодня число участков с установленными границами в ЕГРН достигло 1,67 млн (или 62,4 %). По России число участков с установленными границами составляет 36,9 млн.

Так, межевание позволяет индивидуализировать земельный участок: определить его границы, площадь, местоположение. Благодаря внесению сведений о границах земельного участка в ЕГРН собственник получает возможность в полной мере распоряжаться недвижимым имуществом, защищать свои права и законные интересы в случае возникновения земельных споров.

Уточнение границ земельных участковтакже проводится при комплексных кадастровых работах. Заказчиками таких работ выступают органы местного самоуправления или органыисполнительной власти субъекта Российской Федерации.

В настоящее время Госдумой в первом чтении принят [законопроект](https://kadastr.ru/magazine/news/gosduma-prinyala-v-pervom-chtenii-zakonoproekt-o-vozmozhnosti-provedeniya-kompleksnykh-kadastrovykh-/) о возможности проведения комплексных кадастровых работ за счет внебюджетных средств. В случае утверждениязаконопроекта заказчиками комплексных кадастровых работ смогут выступать граждане и юридические лица.В рамках комплексных кадастровых работ будут уточняться границы всех земельных участков, образующих садовые или огороднические товарищества, поселки, фермерские хозяйства.

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**На публичной кадастровой карте расширяется список доступных сведений о кадастровой стоимости недвижимости**

налоговая база по налогу на имущество организаций (в отношении отдельных объектов недвижимого имущества), земельному налогу и налогу на имущество физических лиц (для субъектов РФ, перешедших к исчислению налога по кадастровой стоимости) определяется как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанная в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН) по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.  
Источник: https://www.eg-online.ru/article/394721/

налоговая база по налогу на имущество организаций (в отношении отдельных объектов недвижимого имущества), земельному налогу и налогу на имущество физических лиц (для субъектов РФ, перешедших к исчислению налога по кадастровой стоимости) определяется как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанная в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН) по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.  
Источник: https://www.eg-online.ru/article/394721/

налоговая база по налогу на имущество организаций (в отношении отдельных объектов недвижимого имущества), земельному налогу и налогу на имущество физических лиц (для субъектов РФ, перешедших к исчислению налога по кадастровой стоимости) определяется как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанная в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН) по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.  
Источник: https://www.eg-online.ru/article/394721/

налоговая база по налогу на имущество организаций (в отношении отдельных объектов недвижимого имущества), земельному налогу и налогу на имущество физических лиц (для субъектов РФ, перешедших к исчислению налога по кадастровой стоимости) определяется как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанная в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН) по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.  
Источник: https://www.eg-online.ru/article/394721/

дата начала применения кадастровой стоимости определяется датой вступления в силу акта, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости, а не датой фактического внесения сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН  
Источник: https://www.eg-online.ru/article/394721/

*В карточки объектов недвижимости добавляются даты определения, утверждения, внесения в ЕГРН и применения кадастровой стоимости*

**Публичная кадастровая** [**карта**](https://pkk.rosreestr.ru/) **расширяет список сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости, которые можно получить в режиме онлайн бесплатно. Теперь кроме величины кадастровой стоимости в карточке объекта представлены общедоступные сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о датах определения, утверждения, внесения в ЕГРН и применения кадастровой стоимости. Федеральная кадастровая палата рассказала, в каких случаях могут понадобиться данные сведения о кадастровой стоимости.**

[Сервис](https://pkk.rosreestr.ru/) «Публичная кадастровая карта» позволяет получать общедоступные сведения ЕГРН об объектах недвижимости в режиме онлайн. Пользователям сервиса доступна информация о виде и статусе того или иного объекта недвижимости, форме собственности, назначении, виде разрешенного использования, кадастровом номере, адресе, площади, а также кадастровой стоимости. Добавление в информационную карточку общедоступных сведений о датах определения, утверждения, внесения в ЕГРН и применения кадастровой стоимости позволяет заинтересованным лицам получить наиболее полное представление об объекте для планирования дальнейших операций с ним.

Кадастровая стоимость – это стоимость объекта недвижимости, установленная в процессе государственной кадастровой оценки. Кадастровая стоимость служит основой для расчета налога на недвижимое имущество и может быть пересмотрена в случае изменения количественных или качественных характеристик объекта недвижимости (технических параметров, местоположения, развитости инфраструктуры, наличия коммуникаций и пр.).

Для того чтобы налог на недвижимое имущество рассчитывался справедливо, сведения о кадастровой стоимости требуется актуализировать. Для этого местные органы власти регулярно проводят государственную кадастровую оценку объектов недвижимости. В городах федерального значения государственная кадастровая оценка проводится не чаще одного раза в два года. В других регионах – не чаще одного раза в три года, но не реже одного раза в пять лет. Также допускается проведение внеочередной оценки. Окончательные результаты оценки утверждают органы власти субъекта России.

Из утвержденной кадастровой стоимости определяется налоговая база по налогу на недвижимое имущество. Для исчисления налога применяется кадастровая стоимость, указанная в ЕГРН по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Датой начала применения кадастровой стоимости, определенной в рамках государственной кадастровой оценки, является дата вступления в силу акта субъекта России, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости. Сведения о кадастровой стоимости, внесенные в ЕГРН после проведения государственной кадастровой оценки, применяются со дня внесения в ЕГРН изменений по объекту недвижимости, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости. Таким образом, при рассмотрении вопросов, касающихся формирования налога на недвижимое имущество, сведения о дате начала применения кадастровой стоимости, указанной в ЕГРН, необходимы.

Рассчитать величину налога на объект недвижимого имущества исходя из его кадастровой стоимости можно в режиме онлайн с помощью налогового [калькулятора](https://www.nalog.ru/rn77/service/nalog_calc/) Федеральной налоговой службы.

Согласно действующему законодательству, результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими и юридическими лицами, если результаты оценки затрагивают их права или обязанности. Пересмотр кадастровой стоимости может инициировать собственник, в том числе участник долевой собственности, бывший собственник, который выступает в качестве налогоплательщика, лицо, владеющее недвижимостью на праве постоянного (бессрочного) владения, а также арендатор, если арендная плата рассчитывается из кадастровой стоимости, с согласия собственника.

Изменить величину кадастровой стоимости можно еще в процессе проведения государственной кадастровой оценки. Так, после размещения в интернете на сайте государственного бюджетного учреждения, проводившего оценку, а также на [портале](https://rosreestr.ru/site/) Росреестра предварительных отчетных документов правообладатели могут ознакомиться с результатом оценки в течение 60 дней и представить официальные замечания в течение 50 дней. Исправление кадастровой стоимости до ее утверждения, то есть до того как на объект начнут начисляться налоги, рассчитанные по вновь определенной кадастровой стоимости, позволит избежать необходимости обращения в суд или комиссию по оспариванию кадастровой стоимости. Для оспаривания утвержденной кадастровой стоимости потребуется знать дату ее определения.

Сведения о кадастровой стоимости, представленные на [сервисе](https://pkk.rosreestr.ru/) «Публичная кадастровая карта», позволят ориентироваться в вопросах налогообложения, аренды, а также принимать управленческие решения в отношении объектов недвижимости без временных затрат.

Общедоступные сведения об объектах недвижимости, содержащиеся на публичной кадастровой [карте](https://pkk.rosreestr.ru/), могут использоваться только в качестве справочной информации. Для официального подтверждения этих сведений необходимо заказать выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Такая выписка предоставляется на безвозмездной основе всем заинтересованным лицам. Получить выписку можно самостоятельно с помощью [онлайн-сервиса](https://spv.kadastr.ru/) Федеральной кадастровой палаты, сервисов Росреестра или на портале госуслуг.

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Кадастровая палата сообщает, как правильно произвести оплату квитанции по уникальному идентификатору начисления в офисе МФЦ**

****

С 15 июля офисы многофункциональных центров принимают запросы на предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) без предварительно оплаченной квитанции.

Теперь при обращении в МФЦ для получения сведения из ЕГРН в обязательном порядке гражданину в момент подачи запроса сотрудником МФЦ выдается уникальный идентификатор начисления (УИН), по которому необходимо произвести оплату квитанции.

Важно, что внесение платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, осуществляется после подачи запроса о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН и получения уникального идентификатора начисления.

По данным Кадастровой палаты по Краснодарскому краю офисы МФЦ за полгода 2020 года приняли от граждан более 135 тыс. запросов на представление сведений, содержащихся в ЕГРН, на платной основе.

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**4 главных вопроса об уточнении границ земельного участка**

****

**Зачем уточнять границы земельного участка? Какие сведения содержатся в ЕГРН о земельных участках? На эти и другие вопросы ответили эксперты Кадастровой палаты.**

**1. Что такое граница участка?**

Описание местоположения границ земельного участка является одним из основных сведений, позволяющих определить земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи. Местоположение границ земельного участка отображается в графической части межевого плана. Кроме того, границы земельного участка могут быть установлены на местности. Местоположение границ земельного участка устанавливается путем определения координат характерных точек таких границ.

**2. Что такое межевание?**

Межевание – это комплекс инженерно-геодезических работ по установлению границ земельного участка на местности. Межевание проводит кадастровый инженер, который устанавливает местоположение границ земельного участка, определяет его площадь, проводит согласование местоположения границ смежных участков с соседями и подготавливает межевой план.

**3. Зачем уточнять границы земельного участка?**

Точно определенные границы земельного участка могут стать защитой от юридических проблем, которые могут возникнуть с землей. Например, от споров с соседями по границам земельного участка, а также самовольному строительству объектов недвижимости на таком земельном участке. Также наличие границ земельного участка дает возможность беспроблемно совершать с участком любые операции и сделки, например, продать его будет проще, ведь вряд ли покупатели захотят приобретать участок без четких границ.

Уточнение границ поможет исправить возможные ошибки, в том числе в сведениях о фактически используемой площади. Она может отличаться от той, что указана в сведениях ЕГРН. А ошибочные сведения о площади участка могут стать причиной неверного определения его кадастровой стоимости и, как следствие, неверного определения размера земельного налога.

Если вы решили разделить земельный участок, такой раздел возможен только при наличии установленных границ существующего земельного участка.

**4. Как узнать, какие сведения о земельном участке внесены в Единый государственный реестр недвижимости?**

Чтобы узнать какие сведения содержаться в федеральной базе вам потребуется заказать выписку из ЕГРН. Вся необходимая информация о земельном участке содержится в выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Если реестр не содержит необходимых сведений о границах, в выписке будет особая отметка: «Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства». Площадь такого участка будет указана целым числом – тем же, что и в правоустанавливающем документе.

В случае если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью не ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения, уточнение местоположения границ земельного участка не требуется, за исключением случая, если в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка содержится реестровая ошибка.

Можно воспользоваться и справочным сервисом «Публичная кадастровая карта». Найти конкретный земельный участок на ней проще всего по адресу. Если в окне описания объекта стоит отметка «Без координат границ» или площадь указана как декларированная, значит, требуется уточнение местоположения границ.

**Важно!** При обращении к кадастровой карте будьте внимательными: у [сервиса](https://pkk.rosreestr.ru) есть сайты-двойники, которые могут представлять информацию, не соответствующую действительности. Публичная кадастровая карта размещена по адресу: [pkk.rosreestr.ru](https://pkk.rosreestr.ru/).

Подать запрос в бумажном виде на получение выписки можно лично, обратившись в многофункциональный центр (МФЦ). Чтобы получить сведения ЕГРН дистанционно, можно воспользоваться сервисом Федеральной кадастровой палаты (https://spv.kadastr.ru/), который позволяет получить выписку в течение нескольких минут, либо официальным порталом Росреестра (<https://rosreestr.ru>) в разделе «Электронные услуги и сервисы». Электронная выписка заверяется усиленной электронной подписью. Предоставляемые в электронном виде сведения из реестра недвижимости так же юридически значимы, как и оформленные на бумаге.

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Что нужно знать об уточнении границ земельного участка**

****

**К кому обратиться за помощью в установлении границ земельного участка? Какие документы пригодятся при уточнении границ старого участка? И как провести согласование результатов в сложной эпидемиологической обстановке? Эксперты Кадастровой палаты в формате вопрос-ответ дают разъяснения на основные вопросы, которые возникают у собственников при проведении работ по установлению границ земельных участков.**

**1. Как уточнить границы участка?**

Уточнение местоположения границ – это целый комплекс работ, которые может провести только специалист, обладающий правом на осуществление кадастровой деятельности (кадастровый инженер). Поэтому в первую очередь собственнику необходимо обратиться к кадастровому инженеру для проведения необходимых работ. Ознакомиться с информацией о действующих кадастровых инженерах можно через сервис [«Государственный реестр кадастровых инженеров»](https://rosreestr.ru/wps/portal/ais_rki). При выборе кадастрового инженера стоит обратить внимание на его опыт, качество и сроки выполнения кадастровых работ.

Кадастровый инженер выезжает на место и проводит необходимые замеры. Если есть забор, то замеры проводят по нему. Если забора нет, лучше заранее обозначить углы участка колышками. Следующий этап – ознакомление с результатами замеров. Далее – процесс согласования границ с владельцами смежных участков. После этого кадастровый инженер подает пакет документов в орган регистрации прав.

При формировании границы он должен соблюдать ряд правил: например, граница земельного участка не должна пересекать границы населенных пунктов или муниципальных образований; граница не должна пересекать границу смежных участков. Результатом становится подготовка межевого плана, содержащего сведения о координатах границ земельного участка.

**2. Какие нужны документы?**

Кадастровый инженер не сможет установить границы земельного участка просто так, как хочется собственнику. Для проведения работ, в числе прочего, ему потребуются документальные свидетельства, что участок выделен именно в этом месте и именно такой площади.

Согласно [действующему законодательству](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/13b49306f5233839ddc86ec9961aa17b47a25e25/), уточнение границ земельного участка проводится на основании сведений, которые содержатся в правоустанавливающем документе на земельный участок. Дополнительно могут быть использованы сведения, указанные в документах, определявших местоположение границ участка при его образовании. Если таковых нет – уточнение можно провести в соответствии с границами, существующими на местности 15 и более лет и закрепленными с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ участка.

Дополнительные разъяснения [даны Департаментом недвижимости Минэкономразвития](http://old.economy.gov.ru/minec/about/structure/depRealty/2017080610). Документами, определяющими местоположение границ земельного участка при его образовании и их существование 15 и более лет, могут быть:

* Ситуационные планы, содержащиеся в техпаспортах объектов недвижимости (расположенных на земельном участке), которые подготовлены органами государственного технического учета и технической инвентаризации (БТИ).
* 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.

**Важно:** документы должны соответствовать требованиям законодательства, действовавшего в месте издания документа и в момент издания.

**3. Как согласовать границы участка с соседями?**

Мало уточнить местоположение границ участка – необходимо согласовать его с правообладателями смежных, то есть соседских участков. Кадастровый инженер должен направить им соответствующие извещения на почтовый или электронный адрес. Если найти их не получается, кадастровый инженер публикует извещение в местной прессе. Адресат будет считаться уведомленным, даже если он не прочитает это объявление.

Правообладатели смежных участков должны подтвердить свое согласие, подписав акт согласования. В случае непреодолимых разногласий нужно подать кадастровому инженеру письменное возражение. Оно должно быть зафиксировано в акте согласования, а также приложено к межевому плану. При наличии обоснованных возражений орган регистрации прав приостановит учетно-регистрационные действия, а решать разногласия соседям придется уже в суде. Кадастровый инженер, проводивший межевание, также может быть привлечен к делу в качестве третьего лица.

Урегулирование земельного спора на стадии согласования границ избавит от необходимости обращаться в суд. Судебные разбирательства по вопросам установления границ участков – одни из самых сложных и длительных.

**4. Можно ли проводить согласование границ земельных участков в период сложной эпидемиологической обстановки?**

Действующим законодательством не предусмотрено каких-либо особенностей [процедуры согласования границ](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=326984&fld=134&dst=100364,0&rnd=0.010886717504691612#007643527849166665). Кадастровый инженер по своему выбору может проводить согласование как индивидуально с каждым соседом, так и проведя собрание с их участием. При этом если провести согласование в индивидуальном порядке по каким-то причинам невозможно, кадастровый инженер может в извещении о проведении собрания [назначить определенное время для каждого заинтересованного лица](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_355300/).

Документы для внесения изменений в сведения госреестра недвижимости можно подать через МФЦ, с помощью электронных сервисов [на сайте Росреестра](https://rosreestr.ru/site/eservices/), либо воспользоваться [выездным обслуживанием](https://kadastr.ru/services/vyezdnoe-obsluzhivanie/) Кадастровой палаты с помощью официального сайта (<https://kadastr.ru/>) в разделе «Сервисы и услуги».

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**В Кадастровой палате напомнили, что необходимо знать дачнику о колодцах и скважинах**

Проблема отсутствия центрального водопровода на даче в большинстве случаев решается с помощью обустройства колодца или скважины для личного пользования. Владельцы земельных участков, входящих в садовое или огородное некоммерческое товарищество, также могут подключиться к коллективному водопроводу при наличии в СНТ или ОНТ водозаборной скважины, предназначенной для общего пользования. Федеральная кадастровая палата рассказала, в каких случаях закон обязывает владельца лицензировать скважину и уплачивать так называемый водный налог, а кому можно использовать подземные воды просто так.

Эксплуатация подземных вод на территории России регулируется [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_343/) «О недрах». Преамбула закона гласит, что недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения. Согласно закону, недра в границах территории России, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью.

**Кому нужна лицензия на право пользования недрами**

Закон устанавливает возможность предоставления недр, в том числе подземных вод, в пользование при условии оформления специального государственного разрешения – лицензии. Лицензия удостоверяет право ее владельца на пользование участком недр в определенных границах в соответствии с указанной целью в течение установленного срока при соблюдении владельцем заранее оговоренных условий. Между уполномоченным органом государственной власти и пользователем недр заключается договор, устанавливающий условия пользования таким участком, а также обязательства сторон по выполнению договора. Пользование водными ресурсами из лицензированного водозаборного сооружения возможно только на платной основе.

Лицензию на право пользования недрами могут получить исключительно субъекты предпринимательской деятельности: юридические лица, в том числе садовые и огородные некоммерческие товарищества, а также граждане в статусе ИП. Согласно законодательству, лицензия требуется, если объем извлекаемых подземных вод превышает 100 кубических метров в сутки, если добыча воды ведется в коммерческих целях, а также если источник водозабора располагается ниже водоносного горизонта, который служит источником централизованного водоснабжения. Таким образом, централизованные скважины (в том числе артезианские), принадлежащие СНТ или ОНТ, предназначенные для питьевого или технологического водоснабжения земельных участков, входящих в состав товариществ, подлежат лицензированию и облагаются налогом.

**Физическим лицам**

Физическим лицам лицензия на право пользования недрами не предоставляется. Правообладатели, а также арендаторы земельных участков могут, не оформляя лицензии, добывать воду из расположенных в пределах принадлежащего им участка простых водозаборных сооружений (колодцев и скважин малого диаметра), которые эксплуатируют первый от поверхности водоносный горизонт, при условии, что подземные воды извлекаются исключительно для собственных нужд в объеме не более 100 кубометров в сутки.

Артезианскую скважину физические лица обустраивать не имеют права. Добыча артезианских вод – это эксплуатация недр, состоящих на государственном учете, поэтому артезианская скважина обязательно лицензируется. Артезианские скважины зачастую обустраивают СНТ для обеспечения водой земельных участков, входящих в состав товарищества. В этом случае участники товарищества могут подключиться к коллективному водопроводу для использования артезианской воды в хозяйственно-бытовых целях.

Действующее законодательство не дает определений понятий «колодец» и «скважина», поэтому данные сооружения можно рассматривать всего лишь как способы обустройства водозабора на участке. А поскольку глубина залегания источников подземных вод определяется климатическими, геологическими, гидрологическими и другими особенностями каждой конкретной местности, закон регламентирует допустимые значения глубины водозаборных сооружений в том числе при помощи описания местоположения источника водоснабжения относительно водоносных слоев и его принадлежности к государственной собственности. К примеру, физическому лицу разрешается «строительство подземных сооружений на глубину до пяти метров в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации». При этом подземные воды из колодца или скважины, обустроенных на участке для индивидуального пользования, можно добывать «из водоносных горизонтов, не являющихся источниками централизованного водоснабжения и расположенных над водоносными горизонтами, являющимися источниками централизованного водоснабжения». Иначе говоря, закон устанавливает норму глубины колодца в 5 метров, но также предоставляет возможность обустройства более глубокого водозабора, при условии, что он не будет достигать месторасположения источника централизованного водоснабжения в данной местности.

**О налогах и штрафах**

С 1 января 2020 года уплата налога на воду для садовых и огородных товариществ, имеющих водозаборную скважину общего пользования, стала обязательной. Товарищества, которые не получили лицензию, с 1 января 2020 года могут быть оштрафованы. Размер штрафа может достигать 1 млн руб.

**Как получить лицензию**

Срок действия лицензии на право добычи подземных вод составляет 25 лет. Для лицензирования скважины в товариществе потребуется копия устава товарищества, схемы расположения участка и водозаборных скважин, результаты химического анализа воды, а также паспорт скважины. На лицензированную водозаборную станцию устанавливается счетчик: налог взимается за каждую тысячу кубометров воды. При этом размер налоговой ставки на территории России различается и зависит от экономического района расположения скважины и водного бассейна. Глубина залегания извлекаемых подземных вод в данном случае значения не имеет: величина налога на артезианскую воду и воду, получаемую из верхнего слоя почвы, будет одинаковой.

Лицензионная добыча подземных вод защищает водные ресурсы нашей страны от бесконтрольного расходования и загрязнения. Держатель лицензии имеет право пользоваться участком недр и обязан обеспечить правильное содержание и регулярное обслуживание водозаборного сооружения со дня государственной регистрации лицензии.

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**На основе ЕГРН будет составлен перечень домов, расположенных в границах зон чрезвычайных ситуаций**

**Вступает в силу** [**постановление**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_359049/) **Правительства Российской Федерации, утверждающее особый, упрощенный порядок проведения оценки и обследования домов при ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций (ЧС). Согласно постановлению, на основе сведений Единого госреестра недвижимости (ЕГРН) уполномоченным органом власти будет составлен список домов, расположенных в границах зон чрезвычайных ситуаций. Этот шаг позволит пострадавшим жителям, дома которых были разрушены при ЧС, быстрее и проще получить новое жилье. Эксперты Кадастровой палаты прокомментировали нововведение.**

Правительство Российской Федерации [упростило](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_359049/) порядок проведения оценки и обследования жилых помещений при ликвидации последствий ЧС. Теперь пострадавшие жители разрушенных при ЧС домов смогут быстрее получить новое жилье.

Для определения границ зон чрезвычайных ситуаций используются различные источники информации: обследования по выявлению паводкоопасных территорий, сведения, содержащиеся в правилах использования водохранилищ. Границы зон могут меняться в случае возникновения аварий и других чрезвычайных ситуаций. Так, например, границами зон ЧС, как правило,признаются соответствующие границы зон подтоплений и затоплений, учтенных в сведениях ЕГРН в качестве зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ).

При чрезвычайных ситуациях местные власти запрашивают сведения госреестра недвижимости об объектах, пострадавших от затопления, что необходимо для установления права на получение государственного жилищного сертификата. В том числе – при утрате правоудостоверяющих документов на недвижимость в результате ЧС. Кадастровая палата, в свою очередь, организовывает оперативный прием и обработку таких запросов, в том числе в бумажном виде, и в сокращенные сроки направляет необходимую информацию на выдачу. Кроме того, специалисты Кадастровой палаты оказывают консультационную поддержку пострадавшим по всем вопросам, связанным с государственным кадастровым учетом и регистрацией права и получению сведений, содержащихся в ЕГРН.

Так, например, в 2019 году Кадастровой палате была объявлена благодарность за работу в мероприятиях по ликвидации паводка в Иркутске. В оперативном режиме было выдано более ста тысяч выписок из ЕГРН для пострадавших от наводнения. Поступающие запросы обрабатывались в кратчайшие сроки. Данные сведения позволили установить право собственников на получение государственного жилищного сертификата, в том числе, если правоудостоверяющие документы на недвижимость были утрачены.

Теперь, согласно постановлению, порядок работы межведомственных комиссий, которые признают дома пригодными или непригодными для проживания, изменится. Пострадавшим не нужно будет подавать в комиссию документы о праве собственности и заявление о проведении обследования их дома. Перечень домов, расположенных в границах зон чрезвычайных ситуаций, будет составлен на основе данных из ЕГРН. Эти дома будут обследованы в кратчайшие сроки и оперативно признаны непригодными для проживания.

В свою очередь, если жилое помещение не будет включено в сводный перечень, собственник по-прежнему сможет подать заявление в комиссию о проведении обследования жилья.

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Эксперты Кадастровой палаты разъяснили, для чего необходимо устанавливать частный сервитут**



Представим: вы приобрели земельный участок, построили дом. Пришло время провести электричество и воду – и вдруг проблема. Коммуникации не подвести – мешает соседний участок. Проблему решит установление сервитута. Эксперты Федеральной кадастровой палаты рассказали, что это, как заключить соглашение о частном сервитуте и как его зарегистрировать.

**Что такое сервитут?**

Сервитут – это право лица (лиц) на ограниченное пользование чужим земельным участком. Существует два вида сервитута: публичный и частный.

Публичный сервитут устанавливается в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков. Например, если попасть к водоему общественного пользования и его береговой полосе, к роднику или иному социально значимому объекту можно только через ваш участок, он может быть обременен правом прохода или проезда к этим объектам.

Частный сервитут – когда проход и проезд к вашему участку возможен только через соседний участок.

**Зачем нужен частный сервитут?**

для индивидуального доступа к жилищу, когда проход или проезд возможен только через соседний земельный участок.

для обеспечения водоснабжения.

для строительства, реконструкции и эксплуатации линий электропередач (связи), трубопроводов, автомобильных дорог и других линейных объектов;

для обеспечения других нужд землевладельца.

Таким образом, ограничение на объект недвижимости устанавливается в интересах конкретных лиц.

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Инструкция: как заключить соглашение и зарегистрировать частный сервитут**

**Заключение соглашения о частном сервитуте**



Как правило, частный сервитут устанавливается по добровольному соглашению сторон или по судебному решению, если собственник соседнего участка не согласен на заключение соглашения. Предоставление сервитута на земельный участок требует документального оформления. В этом заинтересован, в первую очередь, будущий обладатель сервитута.

Прежде чем заключать такое соглашение, необходимо определить, установлены ли границы земельного участка, в пределах которых регистрируется ограничение (обременение) в виде частного сервитута. Если сервитут будет установлен на часть земельного участка, и она не стоит на кадастровом учете как часть земельного участка, то необходимо выполнить кадастровые работы (межевание) по образованию такой части. Если же сервитут будет установлен на весь земельный участок, и он стоит на кадастровом учете, то проведение кадастровых работ не требуется.

Чтобы оформить межевой план, содержащий необходимые для государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута, необходимо обратиться к кадастровому инженеру.

Если собственник земельного участка согласен установить частный сервитут, нужно заключить с ним соглашение о сервитуте с указанием:

* + - кадастрового номера земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут;
    - сведений о сторонах соглашения с паспортными данными;
    - цели и основания установления сервитута;
    - срока действия сервитута (если сервитут не бессрочный);
    - размера платы (если сервитут устанавливается за плату);

прав и обязанностей сторон соглашения, в том числе вашей обязанности после прекращения сервитута привести участок в состояние согласно разрешенному использованию (например, при прокладке коммуникаций засыпать траншею и восстановить плодородный слой почвы и т. д.).

Важно! Размер платы за частный сервитут определяется сторонами соглашения об установлении сервитута. Если соглашение не достигнуто – то вопрос об установлении сервитута решается в судебном порядке. Как правило, размер платы зависит от множества факторов, поэтому для его определения целесообразно обратиться к специалисту (оценщику).

**Регистрация частного сервитута**

Частный сервитут нужно зарегистрировать в Росреестре. Для этого участникам заключенного соглашения (или одному из них), необходимо обратиться в МФЦ с заявлением о государственном кадастровом учете в связи с образованием части земельного участка и государственной регистрации прав в виде ограничения (обременения) части земельного участка, приложив к нему необходимый пакет документов.

Однако в случае заключения соглашения об установлении сервитута сроком до трех лет, законом допускается установление сервитута в отношении части такого земельного участка без проведения кадастровых работ (межевания), без осуществления государственного кадастрового учета указанной части земельного участка и без государственной регистрации ограничения (обременения), возникающего в связи с установлением данного сервитута. В этом случае граница действия сервитута определяется в соответствии с прилагаемой к соглашению об установлении сервитута схемой границ сервитута на кадастровом плане территории.

Когда государственный регистратор примет положительное решение, заявителю будет выдана выписка из ЕГРН, содержащая обременения, наложенные на данную территорию.

Важно! Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю

ул. Сормовская, д. 3, Краснодар, 350018

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| почта | [press23@23.kadastr.ru](mailto:press23@23.kadastr.ru) | инста | https://www.instagram.com/kadastr\_kuban |
| твиттер | https://twitter.com/Kadastr\_Kuban | телеграм | https://t.me/kadastr\_kuban |