**Настоящим и будущим владельцам недвижимости эксперты рассказали о важности процедуры государственного кадастрового учета и зонах с особыми условиями использования территорий**

В обсуждении вопроса в рамках пресс-конференции, которая состоялась 13 апреля 2023 года в областном Доме журналистов, приняли участие эксперты – заместитель начальника отдела государственной регистрации недвижимости Управления Росреестра по Омской области Наталья Абдуразакова, начальник отдела инфраструктуры пространственных данных филиала ППК «Роскадастр» по Омской области Ольга Шиберт и кадастровый инженер ООО «МБ-Недвижимость» Александр Махт.

Согласно части 7 статьи 1 Закона N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет недвижимого имущества – это внесение в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных Законом N 218-ФЗ сведений об объектах недвижимости. При этом уникальным идентификатором каждого объекта недвижимости является его 12-значный кадастровый номер.

*«Ранее государственный кадастровый учет осуществлялся только в отношении земельных участков, по другим объектам недвижимости органами БТИ проводилась техническая инвентаризация. В 2007 году вступил в силу федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», который расширил список подлежащих кадастровому учету объектов. В их число вошли здания, сооружения, жилые и нежилые помещения. Иными словами, данные обо всех объектах, которые по Гражданскому кодексу неразрывно связаны с землей и несут в себе признаки объекта недвижимости, теперь должны подлежать обязательному внесению в Единый государственный реестр недвижимости и учитываться государством. Особое значение в процессе регистрации объекта имеет его кадастровый номер, который состоит из 12 цифр, где первые две цифры – это номер региона. Кадастровый номер присваивается органом регистрации прав при внесении сведений об объекте в ЕГРН и является уникальным, так как не повторяется во времени и на территории Российской Федерации. Он характеризует полностью объект недвижимости, который гражданин либо приобретает, либо создает», - рассказала Наталья Абдуразакова.*

Также представитель регистрирующего органа отметила, что кадастровый учет объектов недвижимости неразрывно связан с правами на них, поэтому был принят Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и создан Единый государственный реестр недвижимости. Указанный Закон предусмотрел в том числе и возможность осуществления Росреестром единой процедуры государственного кадастрового учета и регистрации прав – в случае создания объекта недвижимости (строительство), а также снятия с учета и прекращения прав в связи с утратой объекта (был снесен либо сгорел). При этом любые сведения в ЕГРН вносятся органом регистрации исключительно на основании заявления правообладателя, либо уполномоченного органа государственной власти, либо иного заинтересованного лица.

Главным основанием для постановки или снятия с государственного кадастрового учета объекта недвижимости, помимо заявления, является техническая документация, которую готовит кадастровый инженер. О роли кадастрового инженера при осуществлении кадастрового учета рассказал кадастровый инженер ООО «МБ-Недвижимость» Александр Махт:

*«При проведении процедуры кадастрового учета кадастровый инженер осуществляет сопряженную функцию. Это квалифицированные специалисты, которые находятся в постоянном взаимодействии с органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и подготавливают технические документы, необходимые для осуществления данной процедуры. В силу действующего закона «О кадастровой деятельности» к таким документам относятся: относительно земельных участков – межевой план, относительно объектов капитального строительства – технический план, относительно объектов, которые утратили свое существование, – акты обследования. При подготовке данных документов проводится ряд работа, необходимых для полного и точного описания объекта недвижимости. Эти технические документы являются основой для внесения сведений об объекте недвижимости в ЕГРН».*

При этом Наталья Абдуразакова добавила, что роль кадастрового инженера очень важна для проведения процедуры государственного кадастрового учета. Так, законодатель постоянно расширяет его полномочия: в настоящее время кадастровый инженер имеет право предоставлять документы на государственный кадастровый учет в случае изготовления им технического и межевого планов, взаимодействовать с органами регистрации прав посредством электронных сервисов.

Эксперты затронули и тему реестровых ошибок, которые могут быть допущены на разных этапах подготовки документации для кадастрового учета недвижимости. Если неверные данные, которые нарушают права и интересы иных лиц, а также влекут несоответствия в ЕГРН, возникли на этапе подготовки технической документации, то они исправляются на основании предоставленных кадастровым инженером документов, подтверждающих наличие ошибки и основание для ее исправления. Если в результате допущенной ошибки изменяется объем прав либо права в отношении гражданина должны быть прекращены, то такие неточности могут быть исправлены только на основании решения суда.

Полезным советом, которым можно воспользоваться перед приобретением земельного участка, поделилась представитель филиала «Роскадастр» по Омской области Ольга Шиберт. Она обратила внимание на то, что предлагаемый для покупки участок земли может находиться в зоне с особыми условиями использования территорий.

*«Перед началом любого строительства следует убедиться, что земельный участок не входит в зону с особыми условиями использования территорий, нет ли в его пределах газопровода или линии электропередач, что может наложить некоторые ограничения при его эксплуатации. Эти данные отображены, например, на публичной кадастровой карте. Информацию об ограничениях в использовании земельных участков можно получить, запросив сведения ЕГРН в виде выписки из ЕГРН об объекте недвижимости. Также необходимо визуально оценить участок на наличие каких-либо инженерных построек. Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в целях защиты здоровья граждан, обеспечения сохранности объектов культурного наследия, безопасной эксплуатации объектов транспорта, энергетики, связи, охраны окружающей среды. Этот статус и накладывает ограничения на использование участка»,* – рассказала начальник отдела инфраструктуры пространственных данных филиала ППК «Роскадастр» по Омской области Ольга Шиберт.

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области