

Кадастровый паспорт земельного участка. Как его «расшифровать»?

Автор: Людмила Маремшаова
10.01.2010 17:24

Кадастровый паспорт – это такая штука, услышав о которой граждане спешно впадают в ступор. Такое состояние, в основном, провоцирует путаница в понятиях «кадастровый план» и «кадастровый паспорт». Давайте разбираться?

Законодательство ввело понятие «кадастровый паспорт» с 01.03.2008 года с вступлением в силу 221-ФЗ. В этом же законе дается определение кадастрового плана. Но до вступления в силу закона понятие «кадастровый план» также использовалось (тогда основным «кадастровым законом» был 28-ФЗ). Как это понимать?

На самом деле нужно провести временную черту и сразу уяснить для себя, что документ, выданный после 01.03.2008 года, будет называться кадастровым паспортом, а до этой даты – кадастровым планом земельного участка (КПЗУ). А кадастровый план, о котором говорится в 221-ФЗ, – это составная часть кадастрового паспорта и отдельным документом кадастрового учета, пригодным для регистрации права собственности, он быть не может.

Подводим черту: если мы имеем кадастровый паспорт, датированный после 01.03.2008 года, – это документ «правильный», если в наличии кадастровый план, датированный до этой даты, – и этот документ «правильный». Разница в том, что регистрация прав осуществляется сейчас на основании именно кадастрового паспорта.

Значит, документом кадастрового учета нынче является кадастровый паспорт, а кадастровый план (КПЗУ, до 01.03.2008 г.) – некая архаичная вещь, уходящая в прошлое, но имеющая полное юридическое право на существование в бабушкином сундуке. Оба же документа по сути являются выпиской из государственного кадастра недвижимости, в которой отражены основные характеристики вашего участка.

Еще одна знаковая дата, тоже вносящая некоторую путаницу в сей вопрос, – 01.03.2009 года – дата, когда приступила к своим обязанностям Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Ставим в уме галочку, что на кадастровом паспорте, датированном ранее 1 марта 2009 года, должно быть указано, что он выдан Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости (территориальным управлением Роснедвижимости). На более позднем кадастровом паспорте должен значиться как орган, его выдавший (заверивший), Росреестр.

Где и из чего формируется?

Дальше речь пойдет именно о кадастровом паспорте, ибо нам с ним жить. Ну, по крайней мере, пока законодотворцы не посчитают, что граждане во всем разобрались, а закон, как ни странно, работает, и не исправят ситуацию новым «творением».

Технически формирование бланка кадастрового паспорта осуществляет кадастровая палата, но утверждает и выдает вам документ Росреестр. Или территориальное управление Роснедвижимости, так как полностью Росреестр «развернется» только к

Кадастровый паспорт земельного участка. Как его «расшифровать»?

Автор: Людмила Маремшаова
10.01.2010 17:24

2011 году, и пока на местах теруправления Роснедвижимости еще функционируют.

Кадастровый паспорт состоит из нескольких частей, так называемых «разделов». А именно: разделы В1, В2, В3, В4. Первая часть (В1) содержит основные характеристики участка (о них ниже). В2 – это план (схема, чертеж) вашего участка. В3 содержит информацию о частях и обременениях участка, если таковые имеются. В разделе В4 вычерчивается план (чертеж, схема) частей земельного участка, если таковые имеются.

Понятное дело, что если ваш участок «целиковый», без каких-либо там частей и обременений, то разделы В3 и В4 будут отсутствовать. И это нормально. Если в базе кадастра отсутствуют координаты границ участка, попросту говоря, не проводилось межевание участка, то от кадастрового паспорта останется только раздел В1. И это тоже нормально. С точки зрения кадастра. С вашей точки зрения, в частности, при покупке участка, вы должны быть заинтересованы в том, чтобы участок был отмежеван, но это тема другой статьи.

Как его «читать»?

Немного заострю внимание на некоторых особенностях заполнения бланков кадастровых паспортов.

На бланке вы увидите цифры, стоящие в квадратиках, причем расположены они не только вертикально, но и горизонтально. Это не что иное, как нумерация граф, в которые вносятся характеристики участка. Некоторые графы вполне понятны для обывателя, но вот есть там такие...

Например, может смутить заполнение графы 7 – адрес участка. Если точного адреса нет, то вносят описание местоположения участка относительно некоего ориентира. Например: на расстоянии 10 метров на северо-запад от большого зеленого дерева (шучу). Словесное описание вполне законно в случае отсутствия точного адреса, пугаться не стоит.

Самая сложная для понимания графа 8, в которой содержится информация о категории земель вашего земельного участка. На самом деле вы просто ищете слово «Весь» в строке 8.2 и смотрите текст над ним (строка 8.1). Это и есть категория вашего участка.

В графы 12 и 13 информация вносится в случае наличия данных о кадастровой стоимости и удельном показателе кадастровой стоимости (УПКС). Кадастровая стоимость – это стоимость, с которой считается налог – тут все ясно. УПКС же – это специфический термин, некая расчетная величина, умножением которой на площадь участка и получается как раз кадастровая стоимость. Как и кем считается УПКС, в принципе, нам с вами не важно, главное, чтобы было посчитано правильно. Это так, для общей информации.

Кадастровый паспорт земельного участка. Как его «расшифровать»?

Автор: Людмила Маремшаова
10.01.2010 17:24

В графе 14 вы можете обнаружить странные слова, например, «Государственная, 1963 г.». Это данные об используемой системе координат, которая применяется при ведении кадастрового учета на территории вашего кадастрового квартала (почти никогда не совпадает с административным кварталом, но опять же нам с вами это не важно). Это значит, что в вашем кадастровом квартале используется государственная система координат, принятая в 1963 году. Для справки: системы координат могут быть еще и местные.

Графа 15. Сведения о правах. Думаю, и так понятно, что тут указывается: какое право собственности, кто владелец, иногда тут пишутся реквизиты документа, подтверждающего право. Но есть одна тонкость: при покупке участка стоит обратить на этот пункт пристальное внимание, так как если в этой графе стоит «долевая, 1/2», то расшифровка следующая – участок, который возжелали вам продать, состоит в общедолевой собственности, т.е. у участка по факту не один хозяин. И если продавец утверждает, что он единоличный хозяин – не верьте, врет. Соответственно, для покупки такого участка вам нужно согласие всех долевиков (хозяев). С таким же успехом в этой графе может стоять цифра 1/3, 1/4 ... 1/10. Количество долевиков неизвестно, так как принадлежащие им доли могут быть разного размера. С вытекающими последствиями.

Графа 16. В этой графе иногда встречаются слова: «Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства». Это не означает, что вы сделали что-то противозаконное. Просто не было проведено межевание.

Напоследок пару слово о возможном содержимом раздела ВЗ, а именно – об обременениях. Кого-то слово может поставить в тупик. Означает оно право пользования частью вашего участка третьими лицами. Например, если по краю вашего участка проходят линии ЛЭП, то вы обязаны обеспечить беспрепятственный доступ к ним обслуживающим специалистам. А если проходит дорожка к озеру – всем, кто туда направляется.

Варианты разные. И прежде чем покупать участок, я бы внимательно изучила документы на предмет обнаружения этого заковыристого слова, а обнаружив, крепко задумалась бы о покупке данного участка. Но это так, опять же, лирическое отступление.