

## **Действия, которые необходимо выполнить заявителю до постановки объекта недвижимости на кадастровый учет и регистрации на него прав собственности**

Выбор земельного участка заявитель начинает с ознакомления с градостроительными документами – генпланом и правилами землепользования и застройки, обязанность по подготовке которых возложена на органы местного самоуправления. В этих документах содержатся сведения о территориальных зонах, их количестве, перечне видов разрешенного использования. Зачастую утвержденные градостроительные документы не соответствуют требованиям законодательства, что, в свою очередь, не позволяет однозначно определить, в границы какой именно территориальной зоны попадает земельный участок, а также для каких целей и как он может быть использован. Кроме того, подготовленные с нарушением требований законодательства градостроительные документы не позволяют внести сведения в реестр недвижимости.

Также необходимо подготовить и утвердить схему расположения выбранного земельного участка на кадастровом плане территории и присвоить ему адрес. За получением данных услуг, которые являются платными, заявитель обращается к кадастровым инженерам и органам местного самоуправления. Утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории и присвоение ему адреса напрямую зависят от качества градостроительной документации, а также наличия в ЕГРН достоверных сведений о границах административно-территориальных образований, водных и лесных объектов недвижимости, объектов культурного наследия, обязанность по установлению которых возложена на региональные органы власти.

Следующим этапом, который необходимо пройти заявителю для оформления недвижимости, является межевание – установление на местности границ земельного участка с их координатным описанием. Эту процедуру, которая включает подготовку межевого плана и согласование границ земельного участка, осуществляет на договорной основе кадастровый инженер. Срок и стоимость проведения работ, которые выполняет кадастровый инженер, не регулируются на законодательном уровне, а определяются в договоре подряда, что может сделать процесс межевания и подготовки документации весьма затянутым. Кроме того, в рамках данного этапа заявитель самостоятельно выбирает кадастрового инженера и проводит проверку сведений о нем.