

8 вопросов об уточнении границ земельного участка

Как и зачем уточнять границы земельного участка? Какие документы пригодятся при уточнении границ существующего участка? Как провести согласование результатов в сложной эпидемиологической обстановке? На эти и другие вопросы ответили эксперты Федеральной кадастровой палаты.

1. Что такое граница участка?

Граница земельного участка – это линия, определяющие пределы земельного участка. Устанавливается на местности (в натуре) и фиксируется в документах установленной формы (планы, чертежи границ).

Описание местоположения границ земельного участка является одной из основных характеристик, позволяющей идентифицировать земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи. Местоположение границ земельного участка устанавливается путем определения координат характерных точек таких границ и отображается в графической части межевого плана. Границы земельного участка могут быть установлены на местности и закреплены .

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 являются защитой от юридических проблем, которые могут возникнуть с землей. Например, от споров с соседями по границам земельного участка, а также самовольному размещению соседями объектов недвижимости на вашем земельном участке. Установление границ земельного участка дает возможность беспрепятственно совершать любые операции и сделки, например, продать его будет проще, ведь вряд ли покупатели захотят приобретать участок без четких границ.

Уточнение границ поможет исключить возможные ошибки, в том числе в сведениях о фактически используемой площади. Если вы решите 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?

Вся необходимая информация 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».

В случае если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка определены с необходимой 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 кадастровому номеру или адресу. Если в окне описания объекта содержится отметка «Без координат границ» или площадь указана как декларированная, значит, требуется уточнение местоположения границ.

Важно! При обращении к кадастровой карте будьте внимательными: у сервиса есть сайты-двойники, которые могут представлять информацию, не соответствующую действительности. Официальная публичная кадастровая карта размещена только по адресу: 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, который позволяет получить выписку в течение нескольких минут, либо официальным порталом Росреестра. Электронная выписка заверяется усиленной электронной подписью.

5. 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». При выборе кадастрового инженера стоит обратить внимание на опыт, качество и сроки выполнения таким специалистом кадастровых работ.

Кадастровый инженер выезжает на место и проводит необходимые замеры. Если установлен забор, то замеры проводят по нему. Если забора нет, лучше

обозначить границы участка колышками или межевыми знаками. После ознакомления с результатами замеров следует процесс согласования границ с владельцами и пользователями смежных участков. Результатом становится подготовка межевого плана, содержащего сведения о координатах границ земельного участка.

При установлении границы кадастровый инженер должен соблюдать ряд правил: например, граница земельного участка не должна пересекать границы населенных пунктов или муниципальных образований; граница не должна пересекать границу смежных участков.

После этого собственник земельного участка (или иное лицо указанное в статье 15 Федерального закона о государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015 №218-ФЗ) подает документы в орган регистрации прав. Ознакомиться с перечнем документов, необходимых для проведения определённых операций с недвижимостью, можно с помощью сервиса «Регистрация просто».

6. Какие нужны документы?

Кадастровый инженер не сможет установить границы земельного участка просто по желанию собственника, без наличия достаточных оснований. Для проведения работ, в числе прочего, ему потребуются документальные свидетельства, что участок выделен именно в этом месте и именно такой площадью.

Согласно действующему законодательству, 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.

Документами, которые могут быть использованы для подтверждения местоположения 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.

7. Как согласовать границы участка с соседями?

Мало уточнить местоположение границ участка – необходимо правильно согласовать его с правообладателями и пользователями смежных, то есть соседних участков. Согласование местоположения границ по выбору кадастрового инженера проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом.

Кадастровый инженер должен направить им соответствующие извещения на почтовый адрес. Если найти адрес не получается, кадастровый инженер должен опубликовать извещение о проведении собрания в соответствующем местном печатном издании. Адресат будет считаться уведомленным, даже если он не прочитает это объявление или не примет участие в собрании.

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.

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

Действующим законодательством не предусмотрено каких-либо исключений при проведении процедуры согласования границ. Кадастровый инженер по своему выбору может проводить согласование как индивидуально с каждым соседом, так и через проведения собраний 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.

Во время процедуры согласования в период сложной эпидемиологической обстановки необходимо соблюдать социальную дистанцию и пользоваться средствами индивидуальной защиты, а также соблюдать установленные региональным органом Роспотребнадзора правила и рекомендации.

Документы для внесения изменений в сведения государственного реестра недвижимости можно подать через МФЦ, с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, или направить почтой в адрес регионального управления органа регистрации прав.

«Эксперты Кадастровой палаты по Москве на постоянной основе проводят консультации граждан, чтобы жители столицы могли получить разъяснения по наиболее актуальным и интересующим вопросам. Оказание юридической помощи населению позволяет исключить риски неправильной трактовки законодательства», – отметил **заместитель директора – главный технолог Кадастровой палаты по Москве Виктор Горелышев.**

Получить профессиональную юридическую консультацию от специалистов Кадастровой палаты по Москве по вопросам, связанным с недвижимым имуществом, можно по телефону: 8-495-587-78-55 доб. (23-64).

Контакты для СМИ

Кадастровая палата по Москве
Москва, шоссе Энтузиастов, д. 14
8(495)587-78-55 (вн.23-33)
press@77.kadastr.ru