

Почему важно уточнять местоположение границ земельных участков?

Есть определенные случаи, при которых необходимо уточнение местоположения границ земельного участка: отсутствие сведений о координатах характерных точек границ в Едином государственном реестре недвижимости, координаты границ земельного участка определены ниже нормативной точности; при определении координат ранее была допущена ошибка.

Если координаты не определены у земельного участка, то при поиске на публичной кадастровой карте собственник не увидит где находится земельный участок. В случае наличия ошибки в границах участка, на публичной кадастровой карте будет отображаться смещение границ относительно картографического материала.

Как понять, что границы земельного участка установлены или не установлены?

Для начала необходимо проверить выписку об объекте недвижимости, а для этого можно обратиться в любое отделение МФЦ независимо от места нахождения объекта недвижимости, направить запрос по почте или заказать в электронном виде на сайте Росреестра с помощью сервисов «Получение сведений из ЕГРН» и «Личный кабинет правообладателя». Если в графе особые отметки содержится запись «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства», то в этом случае границы участка не установлены и, соответственно, если эта запись отсутствует, то границы установлены. Ранее вместо выписки выдавались кадастровые паспорта и кадастровые планы земельных участков, в которых в особых отметках содержалась аналогичная запись. «Если у земельного участка все же не установлены координаты характерных точек границ, то рекомендуем провести процедуру их уточнения. В результате у земельного участка будут определены точные границы»!

Процедура уточнения местоположения границ земельных участков защитит собственника от споров с владельцами смежных участков о расположении границ. Если границы земельного участка будут установлены, то смежный землепользователь должен будет использовать сведения о границах земельного участка. Также отсутствие в реестре границ не позволяет органу регистрации прав осуществлять проверку согласования общей смежной границы. При предоставлении разрешения на строительство объекта федерального, регионального или местного значения, для которых не требуется предоставление земельных участков, если границы земельного участка будут установлены, то орган, осуществляющий выдачу разрешения, должен будет учитывать сведения о таком земельном участке. Также необходимо проводить процедуру уточнения местоположения границ земельного участка в случае, если гражданин намерен обратиться в орган, осуществляющий распоряжение землями, с целью перераспределения, то есть увеличить площади своего земельного участка за счет земель.

На сегодняшний день границы земельного участка могут уточняться как по инициативе собственника земельного участка, так и при выполнении комплексных кадастровых работ. Так, для уточнения границ земельного участка по инициативе правообладателя нужно обратиться к кадастровому инженеру и заключить договор подряда. По итогам работы кадастровый инженер составит межевой план, в котором будут определены точные границы земельного

участка. В состав межевого плана при уточнении границ участка обязательно включается информация о согласовании границ земельного участка.

Как вносятся в ЕГРН уточненные сведения о границах земельного участка?

После того, как межевой план подготовлен кадастровым инженером, правообладателю необходимо обратиться с заявлением в МФЦ для проведения кадастрового учета изменения описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади. Если лицо действует в интересах правообладателя, то необходимо представить нотариальную доверенность. Государственная пошлина за осуществление кадастрового учета не взимается. Кроме того, направить документы в орган регистрации прав можно в электронном виде посредством сайта Росреестра (необходимым условием для электронной регистрации права является наличие у заявителя усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП), получить которую можно в аккредитованных удостоверяющих центрах).