



ПРЕСС-РЕЛИЗ

Пересечения границ земельных участков и их устранение

В адрес Кадастровой палаты по Алтайскому краю от жительницы региона поступил вопрос о пересечении границ земельных участков. Она интересуется, что необходимо предпринять, если произошло наложение земельных участков?

На данный вопрос отвечает заместитель директора Кадастровой палаты Алтайского края Игорь Штайнепрайс.

Наложение или пересечение границ земельных участков в реестре недвижимости может возникать из-за несоответствия сведений о координатах их границ фактическому местоположению. Такая ситуация возникает в результате ошибки, допущенной при проведении кадастровых работ, подготовке землеустроительной документации или межевого плана. Если координаты были установлены неправильно, при государственном кадастровом учете земельного участка это выглядит как смещение «ошибочной» границы в какую-либо сторону. Это может быть и соседний участок, уже находящийся на учете. Тогда и возникает «пересечение» - граница одного участка зрительно накладывается на другой. Ошибки такого плана называются реестровыми.

Устранить реестровую ошибку Кадастровая палата может самостоятельно. Тщательно проверяются и анализируются все сведения о «проблемном» и соседних участках, просматриваются правоустанавливающие и технические документы, картографическая основа реестра недвижимости.

Если таких сведений недостаточно — ошибку можно исправить только после повторного определения координат и подготовки кадастровым инженером межевого плана на учет изменений характеристик участка.

Таким образом, для исправления реестровой ошибки в описании местоположения земельного участка его собственники могут представить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете в связи с исправлением реестровой ошибки с приложением межевого плана.

Также уточнение местоположения границы земельных участков с возможно путем осуществления комплексных кадастровых работ. Комплексные кадастровые работы выполняются одновременно в отношении всех земельных участков какой-либо территории. Например, определяются границы всех земельных участков, расположенных на территории села. Заказчиком таких работ обычно выступает местная администрация.

Если же ни один из вышеперечисленных способов не позволяет исправить ситуацию, у правообладателя есть еще один вариант — обращение в суд. В суде правообладателю необходимо будет доказать, что границы его участка располагаются именно в том месте, где стоит, например, забор или другой опознавательный знак.

Так или иначе, не следует впадать в панику. Для начала нужно запросить сведения из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости - документ, подтверждающий право собственности и факт существования участка, дома и пр.

Информация о наличии пересечений границ земельного участка будет содержаться в графе выписки «Особые отметки». Если такая информация в выписке отсутствует — значит, пересечений нет.

Если же такая отметка имеется, внимательно сверьте данные о координатах участка в выписке и документах, имеющихся на руках — межевом плане, описании земельного участка и др. Если данные всех документов одинаковы — стоит задуматься об исправлении реестровой ошибки. Если в выписке и документах правообладателя координата отличается незначительно, например, в межевом плане координата оканчивается цифрами 29, а в выписке цифрами 26, можно предположить наличие не реестровой, а технической ошибки — опечатки. В этом случае необходимо написать заявление об исправлении технической ошибки и приложить к нему имеющиеся документы, подтверждающие «правильную» координату.

Пресс-служба филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю