

г. Барнаул
12 августа 2020 года

Пресс-релиз

Землепользователям на заметку: что нужно знать о межевании земли

Как и зачем уточнять границы земельного участка? Какие для этого нужны документы? Необходимо ли согласовывать границы участка с соседями? На эти и другие вопросы ответили эксперты Кадастровой палаты по Алтайскому краю.

- Что такое граница участка?

Границы земельного участка, а вернее описание их положения на местности, - это сведения, позволяющие определить земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи. Устанавливаются границы земельных участков на местности при проведении кадастровых работ — участок привязывается к географическим координатам, определяется его положение относительно смежных участков. Местоположение границ земельного участка отображается в графической части специального документа - межевого плана. Так, межевой план содержит информацию о протяженности всех границ с указанием дирекционных углов и геодезических данных, устанавливает точное расположение земли на местности с указанием координат и схемы земельного участка.

- 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. **Важно:** кадастровые инженеры не работают в Кадастровой палате. Это либо самостоятельные предприниматели либо сотрудники специализированных организаций.

- Зачем уточнять границы земельного участка?

Точно определенные границы земельного участка могут стать защитой от юридических проблем, которые могут возникнуть с землей. Например, от споров с соседями по границам земельного участка, а также самовольному строительству объектов недвижимости на таком земельном участке. Также наличие границ земельного участка дает возможность беспрепятственно совершать с участком любые операции и сделки, например, продать его будет проще, ведь вряд ли покупатели захотят приобретать участок без четких границ.

Уточнение границ поможет исправить возможные ошибки, в том числе в сведениях о фактически используемой площади. Она может отличаться от той, что указана в документах на недвижимость. А неточные сведения о площади участка могут стать причиной некорректного определения его кадастровой стоимости и, как следствие, неверного определения размера земельного налога.

Если вы решили разделить земельный участок, такой раздел возможен только при наличии установленных границ существующего земельного участка.

- 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 действующего законодательства». Площадь такого участка будет указана целым числом – тем же, что и в правоустанавливающем документе.

В случае если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка определены с 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 адресу. Если в окне описания объекта стоит 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. Публичная кадастровая карта размещена 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.

- 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 его опыт, качество и сроки выполнения кадастровых работ.

Кадастровый инженер выезжает на место и проводит необходимые замеры. Если есть забор, то замеры проводят по нему. Если забора нет, лучше заранее обозначить углы участка колышками.

Следующий этап – ознакомление с результатами замеров. Далее – процесс согласования границ с владельцами смежных участков.

Результатом становится подготовка межевого плана, содержащего сведения о координатах границ земельного участка.

Важно: что при формировании границы кадастровый инженер должен соблюдать ряд правил: например, граница земельного участка не должна пересекать границы населенных пунктов, муниципальных образований и смежных участков. Если такой недостаток будет выявлен в межевом плане — его потребуется исправлять.

Документы для внесения сведений о границах земельного участка в госреестр недвижимости можно подать через МФЦ, с помощью электронных сервисов [на сайте Росреестра](#), направить почтой в адрес регионального управления органа регистрации прав или воспользоваться [выездным обслуживанием](#) Кадастровой палаты.

- Какие нужны документы?

Кадастровый инженер не сможет установить границы земельного участка так, как хочется собственнику. Для проведения работ, в числе прочего, ему потребуются документальные свидетельства, что участок выделен именно в этом месте и именно такой площади.

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. В этом случае документами, определяющими местоположение границ земельного участка при его образовании и их существование, 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.

- Как согласовать границы участка с соседями?

Мало уточнить местоположение границ участка – необходимо согласовать его с правообладателями смежных, то есть соседских участков. Кадастровый инженер должен направить им соответствующие извещения на почтовый или электронный адрес. Если найти их не получается, кадастровый инженер публикует извещение в местной прессе. Адресат будет считаться уведомленным, даже если он не прочитает это объявление.

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.

Важно: Во время процедуры согласования в период сложной эпидемиологической обстановки необходимо соблюдать социальную дистанцию и пользоваться средствами индивидуальной защиты.

*Пресс-служба Кадастровой палаты по Алтайскому краю,
тел. 557659, доб. 7091, 7092,*