

**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Иркутской области**

Правила и особенности уточнения границ земельного участка

В последнее время в средствах массовой информации все чаще и чаще появляется информация о необходимости проведения межевания в отношении участков у которых не определены границы на местности.

По этой причине не следует отождествлять земельные участки, границы которых не уточнены (не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства), с несформированными участками. Закон допускает существование участков, границы которых не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, более того, не требует в качестве обязательного уточнения их характеристик (например, площади), указывая, что все действия по кадастровому учету, в том числе и уточнение характеристик, носят заявительный характер.

Речь идет о ранее учтенных участках, выделенных в установленном законом

порядке в начале 90-х годов и до конца октября 2001г.

Другими словами, для собственников таких земельных участков не установлена обязанность проведения межевания и внесения таких сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) до какой-либо определенной даты.

Вместе с тем, стоит отметить, что данная тема заслуживает сегодня должного внимания по многим причинам.

Первой причиной, по которой следует провести процедуру межевания, это неточность (несовершенство, погрешность) проведённых ранее измерений, которые не соответствуют требованиям нынешнего законодательства. В результате чего площадь земельного участка может не соответствовать фактической площади и площади, указанной в документе о выделении земельного участка, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения.

Вторая причина, это факт нахождения ограждения (забора) на территории, выходящей за границы фактически принадлежащего участка, данное обстоятельство является нарушением земельного законодательства и предусматривает административную ответственность.

Кроме того, как показывает правоприменительная практика правообладатель земельного участка может столкнуться с проблемой возникновения земельных споров с соседями, связанных с пересечением границ своего земельного участка с границей смежного участка. Споры о границах, как правило, придется разрешать в судебном порядке, предполагающем необходимость финансовых затрат.

Чтобы узнать, имеет ли участок границы на местности достаточно заказать выписку из ЕГРН в центре по предоставлению государственных и муниципальных услуг (далее - МФЦ) (независимо от места нахождения объекта недвижимости), либо через Интернет, например, посредством официального сайта Росреестра. В случае отсутствия сведений о границе участка, в Выписке в графе "Особые отметки" будет указано: "Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства".

Как вариант, проверить наличие границ у участка возможно и на публичной кадастровой карте, которую можно найти на сайте Росреестра. Земельные участки с отсутствующими границами на публичной кадастровой карте не отображаются.

Однако, уточнение местоположения границ земельного участка допускается не только при отсутствии в ЕГРН сведений о границах земельного участка, либо неточности произведенных измерений несоответствующим требованиям нынешнего законодательства, о чем говорилось выше.

Уточнение границ земельного участка может осуществляться, в том числе, при исправлении ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка (например, несоответствие сведений ЕГРН о местоположении границ земельного участка фактическому расположению объекта недвижимости).

Во всех вышеперечисленных случаях процедура уточнения границ земельного участка и кадастровые работы, проводимые кадастровым инженером, включает в себя целый комплекс работ: подготовку межевого плана; обязательное уведомление соседей по участку (то есть лиц, права которых могут быть затронуты межеванием), выезд на место и определение границ участка на местности, обязательно должен быть получен акт согласования границ участка подписанный «соседями» - с правообладателями смежных земельных участков.

В случае принятия решения об уточнении границ земельного участка, необходимо обратиться к кадастровому инженеру для проведения кадастровых работ, заключить договор подряда на проведение кадастровых работ с данным специалистом. По результатам проведения кадастровых работ будет подготовлен межевой план земельного участка. Межевой план подготавливается в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

Следующим этапом необходимо подать заявление о внесении изменений в сведения ЕГРН и межевой план через МФЦ (независимо от места нахождения объекта недвижимости);

- почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении;

- в форме электронных документов через Интернет, например, посредством официального сайта Росреестра.

При этом, государственная пошлина за процедуру внесения сведений в ЕГРН о границах земельного участка не взимается.

Обращаем внимание, что с заявлением о внесении изменений в сведения ЕГРН вправе обратиться только собственник земельного участка, либо его представитель на основании нотариально удостоверенной доверенности.

После проведенного кадастрового учета заявителям будет выдана выписка из ЕГРН, подтверждающая осуществленный учет изменений в отношении участка.

Елена Брензей,

заместитель начальника регистрации недвижимости № 5

Управления Росреестра по Иркутской области