****

**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 беспроблемно 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](https://pkk.rosreestr.ru) есть сайты-двойники, которые могут представлять информацию,
не соответствующую действительности. Официальная публичная кадастровая карта размещена только по адресу: [pkk.rosreestr.ru](https://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](https://spv.kadastr.ru/), который позволяет получить выписку в течение нескольких минут, либо [официальным порталом Росреестра](http://www.rosreestr.ru/). 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»](https://rosreestr.ru/wps/portal/ais_rki). 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».](https://регистрацияпросто.рф/)

**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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/13b49306f5233839ddc86ec9961aa17b47a25e25/), 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](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=326984&fld=134&dst=100364,0&rnd=0.010886717504691612#007643527849166665). 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_355300/).

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](https://rosreestr.ru/site/eservices/), 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