Как установить (уточнить) границы участка?

Отдел муниципального контроля в целях исключения нарушений обязательных требований земельного законодательства информирует о том, как установить (уточнить) границы земельного участка.

Чтобы уточнить (установить) границы земельного участка, необходимо выполнить кадастровые работы, которые может провести только специалист, обладающий правом на осуществление кадастровой деятельности - кадастровый инженер.

Проверить сведения о кадастровом инженере можно через государственный реестр кадастровых инженеров, размещенный на официальном сайте Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_sro_reestrs>).

При выборе кадастрового инженера стоит обратить внимание на опыт, качество и сроки выполнения таким специалистом кадастровых работ.

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, 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);

· планово-картографические материалы, имеющиеся в 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.

Кадастровый инженер выезжает на место и проводит геодезические измерения на местности с помощью высокоточного оборудования (например, тахеометра или GPS-приемника).

Если установлен забор, то замеры проводят по нему. Если забора нет, лучше обозначить границы участка колышками или межевыми знаками.

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 ознакомления с результатами замеров следует процесс согласования границ с владельцами и пользователями смежных участков. Если местоположение границ не было согласовано в добровольном порядке, придется обратиться в суд.

Результатом становится подготовка межевого плана, содержащего сведения о координатах границ земельного участка. Межевой план подготавливается в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

После подготовки межевого плана собственник земельного участка (или иное лицо, указанное в статье 15 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости») подает документы в орган регистрации прав.

Заявление и необходимые документы можно представить в Управление Росреестра одним из следующих способов:

- через центры по предоставлению государственных и муниципальных услуг (МФЦ);

- 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.

Проведенный кадастровый учет земельного участка удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Таким образом, уточнение границ земельного участка оградит собственника от возможных нарушений обязательных требований земельного законодательства.