

Как и зачем уточнять границы земельного участка?

Какие документы пригодятся при уточнении границ старого участка?

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), в качестве индивидуально определенной вещи.

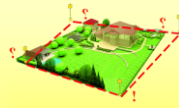
В каких случаях нужно делать межевание земли?



Межевание земли необходимо делать в следующих случаях:

- При разделении участка;
- При объединении участков;
- При оформлении участка в собственность;
- При уточнении границ участка;
- При совершении сделок с участком (продажа, дарение, наследование);
- При проектировании здания на участке.

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.

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.

Уточнение границ поможет исправить возможные ошибки, в том числе в сведениях о фактически используемой площади. Она может отличаться от той, что указана в сведениях ЕГРН. А ошибочные сведения о площади участка могут стать причиной неверного 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 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. Кадастровый инженер выезжает на место и проводит необходимые замеры. Следующий этап – ознакомление с результатами замеров. Далее – процесс согласования границ с владельцами смежных участков. После этого кадастровый инженер подает пакет документов в орган регистрации прав.

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

Какие нужны документы?



Кадастровый инженер не сможет установить границы земельного участка просто 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 **Федеральному закону от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"**, 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.

Важно: документы должны соответствовать требованиям законодательства, действовавшего в месте издания документа и в момент издания.

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». 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.

Подать запрос в бумажном виде на получение выписки можно лично, обратившись в многофункциональный центр (МФЦ) или Кадастровую палату.