

Из предыдущей публикации вы узнали, в каких случаях требуется уточнение границ земельных участков, и как определить, что границы вашего земельного участка нуждаются в уточнении. В продолжение рассмотрения вопросов, касающихся уточнения местоположения границ земельных участков, филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Архангельской области и Ненецкому автономному округу (Кадастровая палата) предлагает вашему вниманию публикацию на тему «Особенности уточнения местоположения границ ранее учтенных земельных участков». Сегодня вы познакомитесь с понятием «ранее учтенный земельный участок», а также узнаете о допустимых пределах изменения его площади по результатам уточнения.

Как определить, что земельный участок является «ранее учтенным»?

Для этого обратимся к статье 45 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (Закон о кадастре), где сказано, что ранее учтенными являются земельные участки, учтенные до вступления в силу данного закона (то есть до 01.03.2008). Это те ранее учтенные земельные участки, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости (ГКН).

Также к ранее учтенным относятся земельные участки, сведения о которых в ГКН отсутствуют, но права на которые зарегистрированы и не прекращены и которым органом регистрации прав присвоены условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Земельные участки, в отношении которых имеются любые правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы (госакты, свидетельства, постановления и др.), выданные уполномоченным органом (организацией) в установленном законодательством порядке до вступления в силу Федерального закона №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» (до 11.07.2000), также считаются ранее учтенными.

Заметим, что уточнить границы земельного участка возможно только в том случае, если сведения о нем содержатся в ГКН и ему присвоен кадастровый номер.

Как узнать, содержатся ли сведения о земельном участке в ГКН?

Для этого вы можете воспользоваться бесплатным сервисом «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», размещенным на официальном сайте Росреестра в сети Интернет: <https://rosreestr.ru/>, где реализован поиск объектов по адресу, либо условному номеру (если неизвестен кадастровый номер). Если вы нашли свой земельный участок, значит, сведения о нем содержатся в ГКН. Если сведения о ранее учтенном земельном участке в ГКН отсутствуют, вы вправе обратиться в Кадастровую палату с соответствующим заявлением и представить правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы, о которых говорилось выше. В случае наличия в указанных документах необходимой информации, сведения о земельном участке будут внесены в ГКН, после чего вы сможете уточнить его границы.

Как уточнить границы ранее учтенных земельных участков?

Для этого вы должны предоставить кадастровому инженеру все имеющиеся в вашем распоряжении документы, подтверждающие право на земельный участок, либо определявшие местоположение границ земельного участка при его образовании (например, таким документом может быть свидетельство о праве собственности на землю с приложением плана границ земельного участка). Имейте

в виду, что конфигурация (совокупность внутренних углов и горизонтальных проложений границ земельного участка) и площадь земельного участка по результатам уточнения границ не может существенно отличаться от указанной в таких документах. Иными словами, если вам предоставлен земельный участок площадью 500 кв.м, а фактически вы занимаете площадь 800 кв.м, и конфигурация земельного участка в результате уточнения границ отличается от той, что содержится в плане из свидетельства, вам может быть отказано в осуществлении кадастрового учета изменений земельного участка в целях недопущения самовольного занятия чужих земельных участков в рамках уточнения.

Что делать, если документы, определявшие местоположение границ земельного участка при его образовании, отсутствуют (например, у вас имеется свидетельство о праве собственности на землю без приложения плана границ земельного участка)?

В данном случае местоположение границ земельного участка может быть уточнено кадастровым инженером по фактическим границам, существующим на местности 15 и более лет, с использованием карт (планов), являющихся картографической основой ГКН, фотопланов местности масштаба 1:5000 и крупнее, картографических материалов более мелкого масштаба, картографических материалов картографо-геодезического фонда, материалов межевых (землеустроительных) дел из государственного фонда данных, а также иных вспомогательных материалов, которые не противоречат результатам проведенных кадастровых работ (генерального плана территории, плана садового товарищества, плана БТИ и т.д.)

При этом в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» в виде связного текста приводится, например, описание конкретных объектов искусственного происхождения, которыми закреплены на местности границы земельного участка (вид объекта, например, забор), а также сведения, обосновывающие существование границ земельного участка на местности 15 и более лет (например, дата создания садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, дата карты (плана), фотопланов местности, с использованием которых определялись границы земельного участка). В свою очередь наименование и реквизиты таких документов указываются в разделе межевого плана «Исходные данные».

При отсутствии в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» надлежащего обоснования местоположения уточненных границ земельного участка, а в разделе «Исходные данные» – реквизитов документов, подтверждающих существование на местности границ земельных участков 15 и более лет, осуществление кадастрового учета изменений земельного участка может быть приостановлено.

Кроме того, в осуществлении кадастрового учета изменений земельного участка вам может быть отказано в случае, если площадь земельного участка в результате такого уточнения будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ГКН, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен,

на величину более чем 10% площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ГКН.

Теперь вы знаете, на что обратить внимание при уточнении границ ранее учтенных земельных участков. В следующей публикации мы расскажем, в каких случаях проводится процедура согласования местоположения границ земельных участков, кто вправе принимать в ней участие, а также вы узнаете, в каких случаях местоположение границ земельного участка не считается согласованным.