

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Архангельской области и Ненецкому автономному округу (Кадастровая палата) предлагает вашему вниманию цикл публикаций по вопросам, касающимся уточнения местоположения границ земельных участков.

Первая публикация познакомит читателя с азами процедуры уточнения границ. Мы расскажем, в каких случаях необходимо проведение работ по уточнению границ, кто вправе выполнять такие работы, какой документ выдается заказчику по их завершении, а также вы узнаете, как осуществить учет изменений земельного участка в государственном кадастре недвижимости (ГКН).

Для начала уточним понятие местоположения границ.

Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, количество которых зависит от количества изменений описания границ земельного участка (изломов, поворотов).

В каких случаях необходимо проведение работ по уточнению границ?

Как показывает судебная практика, наибольшее количество земельных споров возникает между правообладателями земельных участков, имеющих общие границы (смежных земельных участков). Процедура уточнения границ земельного участка поможет уберечь вашу недвижимость от возможных посягательств со стороны недобросовестных соседей.

Чтобы понять, требуется ли уточнение границ земельного участка, необходимо проверить, имеются ли в ГКН сведения о координатах поворотных точек границ. Такая информация содержится в кадастровой выписке о земельном участке. Чтобы ее получить, вы можете обратиться лично с соответствующим запросом в офис приема и выдачи документов Кадастровой палаты или многофункционального центра (МФЦ), либо подать запрос через портал Росреестра (www.rosreestr.ru).

Если в строке 16 раздела КВ.1 кадастровой выписки «Особые отметки» указано, что граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства, сведения о местоположении границ вашего земельного участка подлежат уточнению. Это значит, что в ГКН отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ земельного участка, либо содержащиеся в ГКН координаты определены с точностью ниже нормативной.

Если в строке 16 раздела КВ.1 кадастровой выписки «Особые отметки» указано, что граница земельного участка пересекает границы других земельных участков, возможно, в сведениях ГКН о местоположении границ вашего земельного участка содержится кадастровая ошибка, то есть ошибка в документе, на основании которого в ГКН внесены сведения о координатах характерных точек границ вашего (либо смежного с вашим) земельного участка. Как исправить такую ошибку мы расскажем в одной из следующих публикаций.

Кто вправе выполнять работы по уточнению границ?

Координаты характерных точек границ земельного участка определяются кадастровыми инженерами при выполнении ими кадастровых работ.

Подойти к выбору кадастрового инженера следует ответственно, поскольку выполнение кадастровых работ требует высокой квалификации специалиста. При

этом следует понимать, что кадастровые инженеры не являются работниками Кадастровой палаты, и Кадастровая палата не осуществляет контроль за их деятельностью. До 01.12.2016 кадастровую деятельность вправе выполнять физические лица, которые имеют действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, а с 01.12.2016 обязательным условием является их членство в саморегулируемой организации кадастровых инженеров. Кадастровый инженер может осуществлять кадастровую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, либо в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом.

Государственный реестр кадастровых инженеров, имеющих право осуществлять кадастровую деятельность на территории Российской Федерации, размещен на официальном сайте Росреестра (www.rosreestr.ru) в свободном доступе. Вы сможете ознакомиться с ним, воспользовавшись сервисом «Реестр кадастровых инженеров».

Определившись с выбором кадастрового инженера, необходимо заключить договор подряда на выполнение кадастровых работ. Такие работы являются платными, их цена определяется сторонами договора. После заключения договора кадастровым инженером будет совершен выезд на ваш участок. Договоритесь лично при этом присутствовать. Покажите инженеру все границы своего участка на местности. Заострите внимание на тех поворотах границ, которые визуально тяжело отследить (например, если есть изгиб забора в гуще кустарника). После проведения измерений на вашем земельном участке кадастровый инженер обязан подготовить акт согласования границ, где должны расписаться вы лично и правообладатели смежных земельных участков. Этот документ очень важен, так как выражает согласие заинтересованных лиц с уточненным местоположением границ земельного участка на местности, установленным кадастровым инженером в ходе проведения кадастровых работ. С особенностями процедуры согласования границ вы сможете ознакомиться в одной из следующих публикаций.

Какой документ выдается заказчику по завершении кадастровых работ, и как осуществить учет изменений земельного участка в ГКН?

По завершении кадастровых работ кадастровый инженер готовит межевой план в форме электронного документа. Кроме того, по желанию заказчика, межевой план может быть подготовлен и в форме бумажного документа.

Для внесения изменений в сведения ГКН о местоположении границ земельного участка в орган кадастрового учета вместе с заявлением установленной формы необходимо представить межевой план в форме электронного документа. Заявление принимается в офисах приема-выдачи документов Кадастровой палаты или МФЦ. Срок его рассмотрения составит не более 10 рабочих дней.

Теперь вы знаете, как проводится уточнение границ земельного участка, и сможете самостоятельно определить, нуждаются ли в уточнении границы вашего участка. В следующей публикации мы расскажем о некоторых особенностях уточнения местоположения границ ранее учтенного земельного участка, в том числе, о допустимых пределах изменения его площади по результатам такого уточнения.