

Особенности уточнения местоположения границ земельного участка,

в случае если требуется внесение изменений в сведения о смежных с ним земельных участках

Если у Вас есть земельный участок, но границы такого земельного участка не установлены (отсутствуют сведения о координатах точек границ), то Вы вправе осуществить процедуру по уточнению сведений о местоположении границ и площади своего земельного участка.

При этом в результате проведения кадастровых работ по уточнению местоположения границ порой выявляются пересечения или неувязки границ с соседними (смежными) земельными участками. Очень часто такие ситуации возникают в связи с допущенными ранее ошибками в документах, на основании которых вносились в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведения о границах соседних земельных участков. Такие ошибки считаются реестровыми ошибками.

Наличие реестровых ошибок в местоположении границ смежных земельных участков, может повлечь приостановление государственного кадастрового учета земельного участка, в отношении которого выполнялись кадастровые работы (далее - объект кадастровых работ).

Указанные обстоятельства являются основанием для уточнения местоположения границ земельного участка или земельных участков - выполнения соответствующих кадастровых работ и государственного кадастрового учета на основании подготовленных документов.

Действующим Законом о регистрации недвижимости (Федеральный закон от 13.07.2015

Об уточнении границ земельного участка

Автор: специалист
28.08.2019 10:30

№ 218-ФЗ) предусмотрены случаи уточнения местоположения границ одновременно нескольких смежных земельных участках. Так частью 2 статьи 43 Закона о регистрации недвижимости предусмотрена возможность уточнения местоположения границ или части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной) с частью границ уточняемого в результате кадастровых работ земельного участка. Такая процедура распространяется и на земельные участки, в сведениях ЕГРН о которых содержится реестровая ошибка. Данная норма позволяет одновременно уточнить сведения о границах земельного участка, которые еще не были уточнены, и исправить реестровую ошибку в соседнем с ним земельном участке, если такая ошибка выявилась.

При этом,

представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете от смежных земельных участков не потребуются, если местоположение границ земельных участков согласовано в индивидуальном порядке. То есть, если в акте согласования местоположения границ все заинтересованные лица или их представители расписались лично.

В этом случае

орган регистрации прав одновременно с осуществлением кадастрового учета земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ, внесет соответствующие изменения в сведения ЕГРН о местоположении границ и (при необходимости) площади смежных земельных участков.

При этом объем вносимых в данном случае изменений в сведения ЕГРН о местоположении границ (частей границ) и площади смежных земельных участков Законом № 218-ФЗ не ограничен. Необходимо ли внести изменения о местоположении всех границ смежного земельного участка, либо только о местоположении общих частей границ смежного земельного участка, может определить кадастровый инженер при выполнении кадастровых работ исходя из условий договора подряда и конкретных обстоятельств. В частности, в зависимости от конкретной ситуации кадастровым инженером осуществляется определение местоположения:

либо отдельных частей границы смежного земельного участка, общих с частями границ земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ;

либо всей границы смежного земельного участка (всех характерных точек его границы, включая общие с частями границ земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ).

Об уточнении границ земельного участка

Автор: специалист
28.08.2019 10:30

Состав сведений, включаемых в соответствующие разделы межевого плана земельного участка, определяется в зависимости от указанных выше обстоятельств. Однако стоит иметь в виду, что согласование местоположения границ при их уточнении земельного участка является обязательным.

В случае если у смежного земельного участка уточняется местоположение только тех частей границ, которые являются общими с частями границ объекта кадастровых работ, один акт согласования оформляется только в отношении объекта кадастровых работ.

В случае необходимости внесения изменений в местоположение не только общих с объектом кадастровых работ частей границ смежного земельного участка, но и в местоположение частей границ, не являющихся общими с объектом кадастровых работ, в отношении каждого смежного земельного участка оформляется отдельный акт согласования.

Таким образом, в целях уточнения местоположения границ земельного участканеобходимо обратиться к кадастровому инженеру, являющемуся членом саморегулируемой организации (сведения обо всех кадастровых инженерах размещены на официальном сайте Росреестра). С кадастровым инженером (с индивидуальным предпринимателем, если кадастровый инженер выполняет свою деятельность как индивидуальный предприниматель, либо с юридическим лицом, если кадастровый инженер является сотрудником юридического лица) необходимо заключить договор подряда на проведение кадастровых работ, включающий объем, результат выполняемой подрядчиком работы, а также условия оплаты.

После проведения всех работ будет подготовлен межевой план, содержащий все необходимые сведения для внесения в реестр недвижимости.

Внесение сведений о границах земельного участка носит заявительный характер, то есть собственнику земельного участка (или его представителю, действующему на основании нотариальной доверенности), границы которого уточняются, необходимо обратиться с соответствующим заявлением (согласно установленной форме) в любой близлежащий офис МФЦ, с приложением правоподтверждающего документа и межевого плана в электронном виде (на диске). Либо, при наличии технической возможности, подать заявление и документы через Личный кабинет портала государственных и муниципальных услуг.

Об уточнении границ земельного участка

Автор: специалист
28.08.2019 10:30

Обращаем внимание на то, что в настоящее время положения части 2 статьи 43 Закона № 218-ФЗ не распространяются на случаи выполнения кадастровых работ в связи с образованием нового земельного участка (земельных участков).

Информация предоставлена

Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ульяновской области