Установление границ земельных участков.

Описание местоположения границ земельного участка является одним из основных сведений, позволяющих определить земельный участок в качестве индивидуально определенного объекта недвижимого имущества.

Наличие забора или иного ограждение не является подтверждением того, что земельный участок имеет должным образом, установленные границы, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН). В случае, если в ЕГРН указанные сведения отсутствуют, то это значит, что границы земельного участка не утверждены в установленном законом порядке.

Определение границ земельного участка помогает в решении ряда проблем их правообладателей. Например, споры соседей по границам смежных земельных участков, возведению объектов капитального и некапитального строительства на таком земельном участке, требования об освобождении незаконно занятого земельного участка,  риск наложения границ смежных земельных участков, возможных споров между владельцами таких участков, риски совершения мошеннических действий со стороны недобросовестных участников гражданского оборота и т.д.

Кроме того, при определении границ земельного участка, возможно, исправить некоторые ошибки связанные с его местоположение, формой и размерах, которые внесены в ЕГРН. Ошибочные сведения в ЕГРН могут так же стать причиной неверного определения кадастровой стоимости и земельного налога.

 Разделение, выделение и присоединение земельных участков так же возможно только при наличии установленных границ. Упрощается возможность по отчуждению или сдаче таких земельных участков в аренду.

Информацию об установлении границ земельного участка можно узнать из выписки из ЕГРН об объекте недвижимости. Указанная выписка может быть получена в МФЦ или посредством электронных сервисов Росреестра.

В указанной выписке будут сведения о координатах земельного участка либо особая отметка: «Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства».

 В случае если границы земельного участка не установлены, то необходимо провести его межевание, при котором будут определены координаты характерных точек.

Межевание – это комплекс инженерно-геодезических работ, результатом исполнения которых является межевой план. В графической части межевого плана отображается местоположение границ земельного участка.

Межевание проводят кадастровый инженер на основании договора подряда на проведение кадастровых работ по определению (уточнению) площади и координат границ земельного участка. В процессе подготовки межевого плана он выезжает на место и проводит необходимые замеры для установления местоположения границ земельного участка и определения его площади, проводит согласование местоположения границ смежных участков с соседями. В случае необходимости, границы земельного участка могут быть обозначены на местности.

После проведения данных работ подготовленный пакет документов в направляется Росреестр для внесения сведений в ЕГРН. При этом, кадастровый инженер вправе подавать заявления о государственном кадастровом учете от имени заказчика.

Следует понимать, что после проведения кадастровых работ и составления необходимых документов рекомендуется ознакомить с ними правообладатели смежных земельных участков. При наличии обоснованных возражений разногласия между правообладателями могут быть разрешены в судебном порядке.

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 иных документах, определявших местоположение границ участка при его образовании, такие, как удалённость и направление от каких либо объектов (зданий, сооружений и т.д.).

В случае, если в силу отсутствия необходимых документов или сведений в указанных документах, а так же особенностей планирования территорий, на которой производятся кадастровые работы невозможно однозначно определить границы земельного участка, то указанные работы можно произвести 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.

После завершения всех кадастровых работ и оформления необходимых документов сведения об уточнённых границах земельного участка будут направлены в Росреестр для внесения в ЕГРН, а правообладатель земельного участка по желанию сможет получить актуальную выписку из ЕГРН об объекте недвижимости, и убедится в корректности внесённых туда сведений.

Стоит отметить, что работы по подготовке документов, содержащих необходимые для государственного кадастрового учета сведения о недвижимом имуществе, проводят кадастровые инженеры – физические лица, являющиеся членами саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Сведения о кадастровых инженерах содержатся в реестрах членов саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, публикуемых на их официальных сайтах в сети «Интернет», а также в государственном реестре кадастровых инженеров, размещенном [**на официальном сайте Росреестра**](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_sro_reestrs/%21ut/p/z1/jY4xD4JADEZ_UlsoMDdoTrwI3mCELuYmc1GBwfj7hdtP7NbkvXwPFHrQ0X_C3b_DNPrn8g9a3pAOQsKZ7Ypmh46Lsm2PpxwR4RoB43hPNZM1jiqURizlZBA7Av3H_wFEP3Gy-hqRVEGdbQBr4tbIsERWyUjDML8uPYbz4wueRSxp/p0/IZ7_01HA1A42KO5ID0Q456NNJM30G4%3DCZ6_01HA1A42KO5ID0Q456NNJM3000%3DLA0%3DEspf_ActionName%21spf_ActionListener%3Dspf_strutsAction%21QCB2freestr.do%3D%3D/?reestr=9#Z7_01HA1A42KO5ID0Q456NNJM30G4).

Деятельность по уточнению границ регулируется Федеральными законами от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».