

О важности наличия сведений о границах земельного участка в Кадастровой палате

01.08.2017

Зачастую претензии соседей перерастают в серьезные тяжбы

Многие из нас слышали про земельные участки, которые поставлены на государственный кадастровый учет, их границы можно с легкостью определить через информационный ресурс Росреестра ([Публичная кадастровая карта](#)). Но при получении заявителем кадастровых сведений о таком земельном участке в разделе кадастровых сведений указывается прямо противоположное – «границы земельного участка не установлены в соответствии с действующим законодательством» и (или) «сведения о координатах характерных точек отсутствуют». Такое сочетание одновременного наличия и отсутствия сведений о земельном участке ставит в тупик многих собственников.

Чем же вызвано такое противоречие? Это связано с тем, что по каким-либо причинам межевание земельного участка не осуществлялось или было проведено ненадлежащим образом.

Ранее заявителям выдавались правоустанавливающие документы на землю с приложением плана земельного участка. Такие планы почти всегда содержались в государственных актах, удостоверяющих право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей граждан, предприятий, учреждений, организаций или крестьянских (фермерских) хозяйств, оформленных в соответствии с Постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 года № 493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей», а также часто и в свидетельствах на право собственности на землю, оформленных в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 года № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России». Наряду с указанными случаями планы могли быть подготовлены на основании иных документов, например, Генерального плана садоводческого или дачного товарищества.

После получения такого документа собственник (пользователь, владелец) спокойно трудился на своем земельном участке, регистрировал право на него, не задумываясь о том, что границы земельного участка не установлены или требуют уточнения.

И в принципе ничего противозаконного в этом нет, так как в законодательстве отсутствовало требование об обязательном межевании земельного участка.

Проблемы возникают у собственника, когда владелец смежного земельного участка принимает решение о проведении кадастровых работ по определению границ и уточнению площади своего земельного участка. Или это решение принимает сам собственник. Вроде бы все ничего, если нет принципиальных возражений по смежным границам и площадям участков. Но когда площадь обмеренного участка оказывается меньше площади, указанной в правоустанавливающем документе, то тут возникают взаимные претензии.

Хорошо, если претензии удастся разрешить мирным путем в досудебном порядке. Но зачастую они набирают обороты и перерастают в серьезные тяжбы. Это лишь один из возможных случаев, когда из-за отсутствия сведений о границах земельного участка в Кадастровой палате и Росреестре может возникнуть спор. И их очень много, описать все в рамках одной статьи практически нереально. С целью предупреждения подобных неприятностей следует осуществить межевание земельного участка.

Для этого необходимо связаться с любым кадастровым инженером, имеющим аттестат, позволяющий осуществлять кадастровую деятельность, то есть проводить межевание земельного участка и иные необходимые для этого действия. После проведенных работ владельцу земельного участка кадастровый инженер подготовит межевой план.

Вооружившись документом, подтверждающим личность, документом о предоставлении земельного участка и межевым планом, собственник земельного участка обращается в ближайший офис МФЦ и подает заявление о государственном кадастровом учете земельного участка.

Если кадастровый инженер подготовил межевой план качественно, то проблем с внесением в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о границах земельного участка, как правило, не возникает.

После внесения в ЕГРН необходимых сведений заявитель получает выписку, которая будет содержать чертеж границ земельного участка и всю необходимую к нему информацию в зависимости от формы запрашиваемого документа.

В настоящее время это возможно. А в ближайшие годы, вероятнее всего, провести переоформление

земельного участка, не прошедшего межевание, будет уже невозможно, т. е. собственник земельного участка не сможет продать его, подарить, и даже с оформлением наследства на такой земельный участок могут возникнуть трудности. Здравый смысл в этом есть, так как участок без границ представляет собой некое неопределенное пространство, возможно ограниченное забором, а то и просто часть поля. Поэтому покупать такой участок, расположенный «где-то тут» и до «вон там», не очень благоразумно, да и иные действия, например оформление наследства, сильно затруднены, т.к. у заинтересованных лиц (у нотариуса либо наследника или суда) нет четкого понимания о расположении того или иного земельного участка.

Адрес страницы: <http://troparevo-nikulino.mos.ru/presscenter/news/detail/6599369.html>

[Управа района Тропарево-Никулино](#)