Самостоятельное установление границ земельных участков их владельцами

Большинство населения сельской местности проживает в домах усадебного типа либо в жилых домах, предназначенных для проживания нескольких семей. И в первом и во втором случаях придомовая территория используется собственниками для подсобного хозяйства: возведения хозяйственных построек, содержания домашних животных, выращивания овощей. Возникновение прав у граждан на земельные участки происходило в начале 90-х годов, посредством выдачи свидетельств на право на землю, в которых содержался схематический чертеж границ земельного участка. Такие земельные участки отнесены законом к ранее учтенным, а права на них являются ранее возникшими.

На учтенные земельные участки, государственный учет которых осуществлен в установленном законом порядке, или право собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения на которые зарегистрировано и не прекращено до 1 марта 2008 года, требование об обязательном уточнении границ не распространяется, то есть для собственников таких земельных участков не установлена обязанность проведения межевания и внесения таких сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) до какой-либо определенной даты.

Практика показала, что отсутствие точно определенных границ является одной из основных причин большинства конфликтов между владельцами смежных участков.

Вторым весомым аргументом в пользу установления границ на местности может служить и тот факт, что в реальности площадь участка может оказаться больше или меньше площади, указанной в свидетельстве на землю, а размер земельного налога, как известно, зависит, в том числе и от размера участка. И если в первом случае заинтересованным лицом является муниципальное образование, в границах которого расположен участок, то во втором случае интерес по проведению межевания возникает у землепользователя (землевладельца).

Не менее важно и то обстоятельство, что при совершении сделки по продаже жилого дома с земельным участком, продавец рискует столкнуться с проблемой, когда покупатель или кредитная организация, предоставляющая денежные средства на приобретение недвижимости захотят увидеть реальные границы участка на местности.

Итак, если границы участка на местности не установлены, а у владельца участка появилось твердое намерение их уточнить, рекомендуется обратиться к кадастровому инженеру.

Уточнение границ земельного участка осуществляется посредством проведения кадастровых работ лицом, имеющим на это право - кадастровым инженером. При заключении договора подряда на проведение кадастровых работ с данным специалистом, необходимо обращать внимание на действительность его квалификационного аттестата и на то, что кадастровый инженер является членом саморегулируемой организации.

Кадастровые работы по уточнению границ выполняются кадастровым инженером и включают в себя обычно следующий комплекс работ:

- сбор и изучение сведений о земельном участке, предоставленных вами документов на землю, имеющихся геодезических данных по участку, а также адресов соседних (смежных с вашим) земельных участков;

- подготовку межевого плана, который должен соответствовать заданию на межевание;

- обязательное уведомление соседей по участку (то есть лиц, права которых могут быть затронуты межеванием);

- выезд на место и определение границ участка на местности. Как правило, границы участка определяются по фактическому пользованию либо со слов собственника. При этом обязательно должен быть получен акт согласования границ участка с соседями;

- геодезическую съемку участка и определение координат межевых знаков;

- точное определение площади земельного участка;

- чертеж земельного участка со всеми его границами.

Межевой план подготавливается в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

Заявление и необходимые документы можно представить в территориальные органы Росреестра одним из следующих способов:

- через центры по предоставлению государственных и муниципальных услуг (МФЦ) (независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню подразделений, осуществляющих прием по экстерриториальному принципу, размещенному на сайте Росреестра);

- почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении;

- в форме электронных документов через Интернет, например посредством официального сайта Росреестра.

Срок осуществления учетных действий не должен превышать 5 рабочих дней со дня приема территориальными органами Росреестра заявления и необходимых документов, а проведенный кадастровый учет удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

межмуниципальный Карасукский отдел

Управления Росреестра по Новосибирской области