**Уполномоченный по правам человека**

**в Оренбургской области**

**МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ**

***о некоторых вопросах установления (уточнения) местоположения границ земельных участков***

**г. Оренбург**

**2021 год**

*Памятка разработана аппаратом Уполномоченного по правам человека и направлена на информирование граждан, сталкивающихся с проблемами определения границ земельного участка, проведения межевания и внесения уточненных сведений в Единый государственный реестр недвижимости.*

*При подготовке памятки использовались законодательство Российской Федерации, справочная правовая система КонсультантПлюс, сведения, предоставленные Управлением Росреестра по Оренбургской области*

Жители Оренбургской области, имеющие в пользовании земельные участки для ведения садоводства, огородничества либо проживающие в частных домовладениях, нередко сталкиваются с вопросом определения местоположения границ земельного участка, проведения межевания и внесения уточненных сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Актуальность рассматриваемого вопроса подтверждается поступающими в адрес Уполномоченного обращениями граждан, вызванными односторонними действиями владельцев соседних земельных участковпо изменению (увеличению) их площади, с просьбой помочь в разрешении спорной ситуации.

**Как и для чего проводится межевание земельного участка?**

Собственникам земельных участков, у которых не определено местоположение границ, рекомендуется провести межевание и внести уточненные сведения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

**Почему это важно?**

В настоящее время законодательство **не содержит требования об установления местоположения** и границ земельных участков и, соответственно, **не предусмотрены санкции** за использование земельного участка,границы и местоположение которого не установлены.

В то же время необходимо иметь в виду, что **межевание гарантированно избавит собственников от многих юридических проблем**. Практика показывает, что именно отсутствие точно определенных границ является причиной большинства конфликтов между владельцами смежных земельных участков. Но, если проводить межевание, в ЕГРН вносятся точные границы вашего участка. Таким образом, **обеспечивается защита прав граждан** и сводится к минимуму возникновение земельных споров.

**Важно:**

*Наличие границ* ***позволяетбез лишних проблем совершать с участком любые операции и сделки****. Например, продать его будет проще, вряд ли покупатели захотят приобретать участок без четко определенных границ.*

Уточнение границ поможет исправить возможные ошибки, в том числе в сведениях о фактически используемой площади. Она может отличаться от той, что указана в сведениях ЕГРН. Кроме того, ошибочные сведения о площади участка могут стать причиной неверного определения его кадастровой стоимости и, как следствие, неверного определения размера земельного налога.

При этом, если собственники решат разделить земельный участок, то это возможно только при наличии установленных границ.

**Как узнать, внесены ли в ЕГРН границы земельного участка?**

Вся необходимая информация содержится в выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Если в реестре не окажется необходимых сведений, в выписке будет особая отметка: «Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства».

***Необходимо знать:***

*Получить выписку можно с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, а также на сайте подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра».*

*Также можно воспользоваться сервисом «Публичная кадастровая карта» (ПКК). Найти конкретный объект на ней проще всего по адресу. Если в окне описания объекта стоит отметка «Без координат границ» или площадь указана как декларированная, значит, границы участка не установлены.*

**Как уточнить границы участка?**

Межеванием занимаются кадастровые инженеры. Именно они **проводят все нужные измерения и расчеты**. Каждый кадастровый инженер обязан состоять в специализированной саморегулируемой организации (СРО). СРО контролируют деятельность своих членов и рассматривают жалобы заявителей, если кадастровые работы проведены с нарушениями.

**Важно:**

*Получить информацию о конкретном кадастровом инженере можно на сайте Росреестра в разделе «Государственный реестр кадастровых инженеров». Там содержатся данные о наличии у него специального образования, квалификационного аттестата, подтверждение его членства в СРО. Кроме того, при помощи электронного реестра кадастровых инженеров можно узнать о результатах профессиональной деятельности специалиста.*

Кадастровый инженер **выезжает на место и проводит необходимые замеры**. Если есть забор, то замеры проводят по нему. Если забора нет, лучше заранее обозначить углы участка колышками. Следующий этап – **ознакомление с результатами замеров**. Далее – **процесс согласования границ с владельцами смежных участков**.

В результате проведения работ кадастровый инженер **подготавливает межевой план, содержащий сведения о характерных точках границы земельного участка.**

**Какие нужны документы?**

Кадастровый инженер не сможет установить границы земельного участка так, как хочется собственнику. Для проведения работ потребуются документальные свидетельства, что участок выделен именно в этом месте и именно такой площади.

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 документах, определявших местоположение границ участка при его образовании. Если таковых нет – уточнение можно провести 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.

**Важно:**

*Документами, определяющими местоположение границ земельного участка при его образовании и их существование 15 и более лет, могут быть:*

*• ситуационные планы, содержащиеся в техпаспортах объектов недвижимости (расположенных на земельном участке), которые подготовлены органами государственного технического учета и технической инвентаризации (БТИ);*

*• материалы лесоустройства;*

*• планово-картографические материалы, имеющиеся в районных органах архитектуры, строительства и жилищного хозяйства, органах местной власти;*

*• документы по территориальному планированию муниципальных образований;*

*• проекты организации и застройки территории дачных, садовых и огородных некоммерческих товариществ.*

**Как согласовать границы участка с соседями?**

Уточнить местоположение границ участка недостаточно – **необходимо согласовать его с правообладателями смежных, то есть соседских участков**. Кадастровый инженер должен направить им соответствующие извещения на почтовый или электронный адрес. Согласование границ с правообладателями земельных участков, имеющих общую (смежную) границу с принадлежащим гражданину земельным участком, осуществляется в индивидуальном порядке. То есть в акте согласования должны быть личные подписи таких правообладателей.

Если найти их не получается, кадастровый инженер публикует извещение в местной прессе. Адресат будет считаться уведомленным, даже если он не прочитает это объявление.

**Правообладатели смежных участков должны подтвердить свое согласие, подписав акт согласования**. Если они не согласны, то могут направить свои возражения кадастровому инженеру. Возражения должны быть зафиксированы в акте согласования местоположения границ земельного участка, а также приложены к межевому плану.

**Важно:**

*Не требуется согласование границ с соседями, в следующих случаях:*

*если границы соседнего смежного участка установлены с нормативной точностью и при уточнении границ земельного участка принадлежащего гражданину, такие границы остаются неизменными;*

*если между границами гражданина и соседнего земельных участков расположен проход, проезд, иная территория, и такая граница не является общей.*

Далее документы необходимо передать в Росреестр.

Государственные регистраторы проведут правовую экспертизу, и если все будет в порядке, то сведения о границах участка будут внесены в ЕГРН. При наличии обоснованных возражений орган регистрации прав приостановит учетно-регистрационные действия, а решать разногласия соседям придется уже в суде. Кадастровый инженер, проводивший межевание, также может быть привлечен к делу в качестве третьего лица.

Урегулирование земельного спора на стадии согласования границ избавит от необходимости обращаться в суд. **Судебные разбирательства по вопросам установления границ участков одни из самых сложных и длительных.**