

Точность границы - ее защита

Особенности процедуры уточнения границ земельного участка.

Согласно пункту 3 части 4 статьи 8 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации), описание местоположения объекта недвижимости является одним из основных сведений об объекте недвижимости.

Юридически уточнение границ участка земли — это совокупность действий и процедур, позволяющая установить и официально закрепить в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) площадь, конфигурацию и координаты поворотных точек (мест изломов границы земельного участка).

Уточнение требуется, если земельный участок уже поставлен на кадастровый учет, но с декларативной площадью, т.е. точные границы и площадь земельного участка не определены.

В соответствии с частью 1 статьи 43 Закона о регистрации, государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, о котором сведения, содержащиеся в ЕГРН, не соответствуют установленным на основании Закона о регистрации требованиям к описанию местоположения границ земельных участков. Исключение - случаи образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах.

Одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета земельного участка возможно внести изменения в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о местоположении границ (частей границ) смежных земельных участков и их площади без представления дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в отношении таких смежных земельных участков (часть 2 статьи 43 Закона о регистрации). Однако данная процедура предусмотрена только при условии наличия в акте согласования местоположения границ земельных участков личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

В соответствии с пунктом 20 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921, межевой план оформляется в виде одного документа, в том числе в случае, если одновременно с образованием земельного участка или уточнением части границ и

(или) изменением площади земельного участка уточняется и (или) изменяется местоположение границ и площадь смежного земельного участка (смежных земельных участков).

Согласно пункту 4 части 2 статьи 15 Закона о регистрации, с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости вправе обратиться собственник объекта недвижимости либо его представитель при наличии нотариально удостоверенной доверенности.

Если изменения вносятся в результате комплексных кадастровых работ, то изменения в ЕГРН будут внесены без участия заявителя в порядке межведомственного информационного взаимодействия по документам, поступившим от органов государственной власти, органов местного самоуправления (ч. 3 ст. 19, ч. 20, 20.1 ст. 32 Закона о регистрации).

В отношении земельных участков, местоположение границ которых в соответствии с федеральным законом считается согласованным, осуществляется государственный кадастровый учет в связи с изменением характеристик объекта недвижимости.

Обращаем ваше внимание, что перерегистрировать право собственности после уточнения границ земельного участка не требуется.

В заключение необходимо напомнить, что уточнение границ земельного участка защищает землю собственника от посягательств третьих лиц, в частности, от захвата территорий соседями. Участок без точных границ нельзя объединить или выделить из него другие земельные участки; в земельных спорах у собственника размежеванного участка есть преимущество: суд встанет на сторону того, кто закрепил границы своей земли официально.

**Пресс-служба
Кадастровой палаты
по Республике Башкортостан**