

Как определить требуется ли уточнение границ Вашего земельного участка?

Начнем с того, что, если Вы владеете земельным участком, это не значит, что он стоит на государственном кадастровом учете и на него зарегистрировано право собственности.

Если у Вас имеется свидетельство старого образца, распоряжение о выделе Вам участка и другие подобные документы, Ваш участок может быть ранее учтенным. Это такие земельные участки, на которые возникли и не прекращены права (собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, право аренды, право застройки) до 01.03.2008 года. Сведения могут как содержаться, так и отсутствовать в Едином государственном реестре недвижимости (Далее – ЕГРН).

Итак, первый случай, когда границы требуют уточнения – это когда Ваш участок ранее учтенный, сведения содержатся в ЕГРН. Данный участок не будет иметь координат, которые соответствуют действующему законодательству. Определить можно с помощью сервиса «Публичная кадастровая карта» или по выписке из ЕГРН.

На первой странице выписки ЕГРН в 1 разделе в строке «Площадь» значение будет указано точной цифрой (как на Рисунке №1).

Рисунок №1

ФГИС ЕГРН	
полное наименование органа регистрации прав	
Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 08.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 08.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок	
(один объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 1
Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
08.05.2020 № 99/2020/327877067	
Кадастровый номер:	56:43:
Номер кадастрового квартала:	56:43:0105003
Дата присвоения кадастрового номера:	31.03.1995
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Оренбургская область, г.Орск, сад.тов. «Тепловые сети».
Площадь:	626 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	72659.82
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	56:43:0105003
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	56:43:0105003
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Это говорит о том, что координаты границ участка либо совсем не определены, либо определены декларировано, то есть значение площади участка взято из правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа.

Помимо этого в 1 разделе выписки из ЕГРН в строке «Особые отметки» присутствует предложение «Границы земельного участка **не установлены** в соответствии с требованиями земельного законодательства» (как на Рисунке №2).

В случае, если у земельного участка границы не установлены, данный раздел будет отсутствовать. Это также будет подтверждаться данными в строке «Особые отметки» раздела 1.

Если же границы земельного участка уточнены **и не требуют межевания**, то сведения о площади указываются с данными о погрешности: (как на Рисунке №3).

Рисунок №2

или наемного дома коммерческого использования:	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незаисключенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	

Рисунок №3

ФГИС ЕГРН	
полное наименование органа регистрации прав	
Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 11.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 11.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок	
<small>(вкл. объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
11.06.2020 № 99/2020/333039611	
Кадастровый номер: 56:43:0105003	
Номер кадастрового квартала:	56:43:0105003
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Оренбургская обл., г.Орск, р-н Елшанки, с/п Тепловые сети .
Площадь:	600 +/- 9кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	69642
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	56:43:0105003
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

В разделе 3 «Описание местоположения земельного участка» присутствует подраздел 3.2 «Сведения о характерных точках границы земельного участка» (в этом случае, столбец «Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м» должен быть заполнен числовым значением) (Рисунок №4).

Рисунок №4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости				
Описание местоположения земельного участка				
Земельный участок				
<small>(вкл. объект недвижимости)</small>				
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
30.05.2020 № 99/2020/331009558				
Кадастровый номер: 56:44:0435001:43				
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК - субъект 56				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	427748.64	2299800.57	данные отсутствуют	0.4
2	427735.66	2299744.92	данные отсутствуют	0.4
3	427724.33	2299750.68	данные отсутствуют	0.4
4	427736.91	2299801.24	данные отсутствуют	0.4

Встречаются и такие случаи, когда в выписке ЕГРН или правоустанавливающем документе есть координаты земельного участка, однако они определены в системе координат, которая не действует на сегодняшний день и пересчитать их не представляется возможным. В таких случаях также требуется уточнение местоположения границ земельного участка.

Помимо вышеуказанной ситуации может возникнуть случаи, когда границы Вашего участка

определены кадастровым инженером не верно. На публичной кадастровой карте это может быть также видно: неверная конфигурация участка, расположение или пересечение с другим участком, как на рисунке №5. В данном случае, также требуется уточнение границ Вашего участка путем исправления реестровой ошибки.

Рисунок №5



В любом из перечисленных случаев, Вам потребуется помощь квалифицированного кадастрового инженера. По результатам проведенных работ он подготовит межевой план - документ, который подтверждает установление границ земельного участка.

Межевой план предоставляется собственником в Управление Росреестра с заявлением об уточнении местоположения границ земельного участка.

В конце хотелось бы отметить, что проводить межевание земельного участка – это право, а не обязанность. Но нужно понимать, что это может защитить Вас в будущем от ненужных споров и сложностей.

Источник: www.rkc56.ru

Горбачёва Л.Р.

Специалист по связям с общественностью

Компании «Региональный кадастровый центр»