**Границы земельного участка - почему так важно их установить?**

Отсутствие границ земельных участков продолжает оставаться актуальной проблемой в большинстве российских регионов. Например, в Саратовской области 36% всех земельных участков не имеют установленных на местности границ. При этом многие ошибочно полагают, что наличие забора или иного ограждения являются показателем того, что у земельного участка должным образом установлены границы. Однако, это не так.

Зачем устанавливать границы земельного участка? Как узнать, есть ли у Вашего участка установленные границы? Каким образом эти границы устанавливаются? К каким последствиям может привести отсутствие границ? На эти и другие вопросы отвечает эксперт Управления Росреестра по Саратовской области, заместитель начальника отдела государственного земельного надзора Наталья Владимировна Стрелецкая.

**Что такое «установленные границы земельного участка» и почему так важно их установить?**

Когда мы, специалисты, употребляем выражение **«**земельный участок с установленными границами» мы имеем в виду, что у участка имеется координатное описание его границ и сведения об этом внесены госреестр недвижимости (ЕГРН). Если координатного описания границ в ЕГРН нет, значит, границы участка не установлены. И это чревато множеством негативных последствий.

**О каких именно негативных последствиях идет речь?**

Вот некоторые из них:

*Во-первых,* это земельные споры с соседями, которые, как правило, заканчиваются судебными разбирательствами. Поясню. В нашей практике нам не так уж редко приходится наблюдать ситуации, когда владельцы смежных земельных участков судятся из-за передвинутых заборов, складирования на соседских землях стройматериалов, возведения построек с нарушением как СНиПов в части нормативных расстояний, так и границ соседних участков. Не секрет, что такие земельные споры длятся годами и требуют больших финансовых затрат. Установленные границы – существенно облегчают и ускоряют их решение.

*Во-вторых,* отсутствие установленных границможет привести к проблемам при получении кредита под залог земельного участка или осложнить продажу участка.

*В-третьих,* отмечу штрафы за самовольное занятие. Не хочу никого пугать, но к сожалению, это очень распространённая ситуация, когда из-за отсутствия установленных границ граждане по незнанию захватывают часть прилежащих к их участкам муниципальных земель. А это - нарушение земельного законодательства, за которое положен административный штраф размером не менее 5 тысяч рублей.

Так же по незнанию, из-за неустановленных границ землевладельцы нередко нарушают ограничения в использовании земельного участка, если он входит территориальную зону с особыми условиями использования. Ведь проверить с помощью данных Росреестра, входит ли земельный участок в такую зону, можно только при наличии в ЕГРН сведений об установленных границах участка.

**Как можно узнать, установлены ли границы у земельного уачстка?**

Сегодня каждый владелец земельного участка может с легкостью это узнать из выписки из ЕГРН об объекте недвижимости. Заказать такую выписку можно в любом офисе МФЦ или в «Личном кабинете правообладателя» на официальном сайте Росреестра [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru).

В полученной выписке обратите внимание на раздел 3.2. «Описание местоположения земельного участка», в котором при наличии установленных границ в табличной форме будут приведены «Сведения о характерных точках границы земельного участка». В этом случае Вам останется убедиться, что фактические границы соответствуют тем, что обозначены в выписке.

Если границы не установлены, то в разделе 1 «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» в графе «Особые отметки» Вы найдёте запись «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства».

Справочная информация о наличии у земельного участка установленных границ доступна по его кадастровому номеру на Публичной кадастровой карте Росреестра (https://pkk.rosreestr.ru/). Если границы земельного участка установлены, то на карте будет обозначен его контур. Кстати, не покидая Публичной кадастровой карты, можно заказать и выписку из ЕГРН.

**Если выяснилось, что границы не установлены, какие действия необходимо предпринять?**

Границы земельного участка устанавливаются в процессе межевания. Межевание проводят кадастровые инженеры на основании договора подряда на проведение кадастровых  работ по определению (уточнению) площади и координат границ земельного участка.

Межевание земельного участка - это комплекс работ, который включает в себя геодезическую съемку, извещение всех лиц, права которых может затрагивать проведение межевания земельного участка, сбор и анализ необходимой информации и определение координат на местности. В результате кадастровым инженером подготавливается межевой план земельного участка, который вместе с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета изменений подаётся правообладателем в любой офис МФЦ. Только после внесения сведений о границах и их координатах в ЕГРН участок становится индивидуально-определенным объектом на местности. Посколькудостоверность вносимых в ЕГРН сведений напрямую зависит от качества подготовленного кадастровым инженером межевого плана, советую внимательно относиться к выбору специалиста.

**В заключение - короткий совет о том, как выбрать кадастрового инженера?**

С информацией о качестве работы конкретного кадастрового инженера можно ознакомиться, воспользовавшись электронным сервисом «Реестр кадастровых инженеров» на сайте Росреестра <https://rosreestr.ru/wps/portal/ais_rki>. О профессионализме кадастрового инженера свидетельствует большое количество подготовленных межевых и кадастровых планов при минимальном количестве приостановок и отказов в учетно-регистрационных действиях, осуществляемых на основе этих документов.