**Самые распространённые вопросы об уточнении границ земельного участка**

***Что такое границы земельного участка и межевание? Как и зачем уточнять границы участка? Как провести согласование границ в период действия ограничительных мер? На эти и другие вопросы ответили эксперты Управления Росреестра и Кадастровой палаты Саратовской области.***

Описание местоположения границ земельного участка является одним из основных сведений, позволяющих определить земельный участок в качестве индивидуально определенной вещи.

При этом важно понимать, что наличие забора или иного ограждения не являются показателем того, что у земельного участка должным образом установлены границы. Выражение «земельный участок с установленными границами» подразумевает, 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.

**Зачем уточнять границы земельного участка?**

Точно определенные границы земельного участка могут стать защитой от юридических проблем, которые могут возникнуть с землей. Например, от споров с соседями по границам земельного участка, самовольному строительству объектов недвижимости на таком земельном участке и др.

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. А ошибочные сведения о площади участка могут стать причиной неверного определения его кадастровой стоимости и, как следствие, неверного определения размера земельного налога.

Если вы решили разделить земельный участок, такой раздел возможен только при наличии установленных границ существующего земельного участка.

Также наличие границ земельного участка дает возможность беспроблемно совершать с участком любые операции и сделки, например, его будет проще продать (ведь вряд ли покупатели захотят приобретать участок без четких границ!) или использовать в качестве залога при кредитовании.

**Как узнать, установлены ли границы у Вашего участка?**

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.

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». Вся необходимая информация также содержится в выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Если реестр не содержит необходимых сведений о границах, в выписке будет особая отметка: «Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства». Площадь такого участка будет указана целым числом – тем же, что и в правоустанавливающем документе.

В случае, если содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью не ниже нормативной для земель определенного целевого назначения, уточнение местоположения границ земельного участка не требуется, за исключением случая, если в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка содержится реестровая ошибка.

Можно воспользоваться и справочным сервисом «Публичная кадастровая карта». Найти конкретный земельный участок на ней проще всего по адресу. Если в окне описания объекта стоит отметка «Без координат границ» или площадь указана как декларированная, значит, требуется уточнение местоположения границ.

**Важно!** При обращении к кадастровой карте будьте внимательными: у [сервиса](https://pkk.rosreestr.ru) есть сайты-двойники, которые могут представлять информацию, не соответствующую действительности. Публичная кадастровая карта размещена по адресу: [pkk.rosreestr.ru](https://pkk.rosreestr.ru/).

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

Местоположение границ устанавливается путем определения координат характерных точек таких границ в ходе межевания.

Межевание – это комплекс инженерно-геодезических работ, результатом исполнения которых является межевой план. В графической части межевого плана. отображается местоположение границ земельного участка.

Межевание проводят кадастровый инженер на основании договора подряда на проведение кадастровых работ по определению (уточнению) площади и координат границ земельного участка. В процессе подготовки межевого плана он выезжает на место и проводит необходимые замеры для установления местоположения границ земельного участка и определения его площади, проводит согласование местоположения границ смежных участков с соседями.

После этого кадастровый инженер подает подготовленный пакет документов в Росреестр.

Кроме того, границы земельного участка могут быть обозначены на местности (процедура называется «вынос границ земельного участка в натуру»).

При формировании границы кадастровый инженер должен соблюдать ряд жёстких требований и правил. Например, граница земельного участка не должна пересекать границы населенных пунктов или муниципальных образований; граница не должна пересекать границу смежных участков и др.

Поскольку достоверность вносимых в ЕГРН сведений напрямую зависит от качества подготовленного кадастровым инженером межевого плана, к выбору специалиста необходимо относиться внимательно. При выборе кадастрового инженера стоит обратить внимание на его опыт, качество и сроки выполнения кадастровых работ.

Ознакомиться с информацией о действующих кадастровых инженерах можно через сервис [«Государственный реестр кадастровых инженеров»](https://rosreestr.ru/wps/portal/ais_rki).

**Как согласовать границы участка с соседями?**

Кадастровый инженер направляет правообладателям смежных земельных участков соответствующие извещения на почтовый или электронный адрес. 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. Все возражения с их стороны оформляются письменно, фиксируются в акте согласования и прикладываются к межевому плану.

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.

**Какие документы нужны для межевания?**

Кадастровый инженер не сможет установить границы земельного участка просто так, как хочется собственнику. Согласно [действующему законодательству](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/13b49306f5233839ddc86ec9961aa17b47a25e25/), 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.

**Можно ли проводить согласование границ земельных участков в период действия ограничительных мер?**

Действующим законодательством не предусмотрено каких-либо ограничений в отношении [процедуры согласования границ](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=326984&fld=134&dst=100364,0&rnd=0.010886717504691612#007643527849166665). По выбору кадастрового инженера, согласование может проводиться, как индивидуально с каждым соседом, так и коллективно (в форме собрания, в том числе с назначением определенного времени для каждого участника). Во время процедуры согласования в период сложной эпидемиологической обстановки необходимо соблюдать социальную дистанцию и пользоваться средствами индивидуальной защиты.