

Как уточнить границы земельного участка, если есть кадастровый паспорт?

[Главная](#) » [Земля](#) » Уточнение границ земельного участка, поставленного на кадастровый учет



При проведении сделок с землей крайне важно иметь на руках документы о точных границах участка. Наличие паспорта кадастрового учета не всегда гарантирует, что проведенные мероприятия по замеру площади земли соответствуют всем правилам, особенно если документ выдан до вступления в силу Земельного кодекса (до 2001 года), регламентирующего требования по проведению межевания земель.

Уточнение границ земельного участка, если есть кадастровый паспорт

Разграничение территорий смежных земельных участков – это наиболее спорный вопрос, возникающий у собственников. Кроме возможности оградить свой надел от посягательств со стороны третьих лиц, установление границ участка предоставляет право для дальнейшей его реализации (продажи, дарения, сдачи в аренду).

Большинство земель, предоставленных во владение до 2001 года, не прошли процедуру межевания и соответственно регистрации в органе кадастрового учета. Владельцам подобных участков необходимо, как можно быстрее, провести мероприятия по оформлению своих прав на землю во избежание спорных ситуаций с владельцами соседних наделов, а также претензий со стороны

государственных органов.

Наиболее важными документами в процессе узаконивания земельных наделов в собственность является паспорт кадастрового учета и межевой план. После получения данных документов участку присваивается индивидуальный кадастровый номер, и его данные будут внесены в единую информационную базу.

Для точного установления границ земельного надела необходимо пройти процедуру межевания. Этот процесс организован в рамках государственной программы по бесплатному разграничению земель. Также в срочном порядке эту процедуру можно пройти на платной основе, обратившись в коммерческую организацию.

Информация о плановом безвозмездном межевании размещается на сайте органа местного самоуправления, с указанием очередности прохождения. Данная процедура финансируется из бюджетных средств, собственник лишь должен будет оплатить регистрацию права собственности в службе Росреестра.

Для установления границ земельного участка следуйте следующему алгоритму действий:

- соберите документы, подтверждающие право собственности на земельный участок (свидетельство о наследовании, договор купли-продажи, подтверждение безвозмездного предоставления земельного надела со стороны местной администрации и т. д.);
- обратитесь с заявлением в организацию, осуществляющую проведение землеустроительных работ;
- заключите договор на выполнение работ, связанных с установлением границ надела;
- уведомите владельцев смежных наделов о разграничении земли (не менее чем за месяц до начала проведения процедуры межевания);
- присутствуйте при проведении кадастровых работ лично или предоставьте полномочия по контролю за процессом межевания своему представителю;

- согласуйте документ о разграничении территорий с соседями;
- заберите документ, полученный в результате осуществления межевых работ (межевой план) в кадастровой организации;
- на основании полученных данных подайте обращение в уполномоченный орган о внесении изменений в паспорт кадастрового учета.

При беспроблемном течении процесса (отсутствие споров с соседями, наличие необходимых правоустанавливающих документов) процедура уточнения границ занимает не более 3 месяцев.

Чтобы инициировать проведение работ по установлению границ земельного надела, приложите к заявлению в службу кадастра следующие документы:

- паспорт кадастрового учета;
- документ, подтверждающий право пользования земельным участком;
- документ, подтверждающий соблюдение требований по уведомлению владельцев соседних участков (уведомление о направлении заказного письма, собственноручная расписка соседей о получении извещения).

В случае отсутствия кадастрового документа, собственнику необходимо инициировать процедуру первичного узаконивания земельного участка, а не уточнения его границ.

Лица, наделенные правом уточнения границ земельных наделов:

- владельцы земли;
- бессрочные пользователи земельных наделов;
- граждане, обладающие правом пожизненного владения участком;
- граждане, получившие земельные наделы от государства на безвозмездной основе.

Процедуру по уточнению границ земельного участка (уже зарегистрированному в кадастре) проводите в следующих случаях:

- необходимость оформления права собственности на участок;
- разрешение конфликтных ситуаций с владельцами смежных наделов;
- проведение сделок с землей (продажа, передача по наследству, дарение);
- при разделе земли на несколько обособленных частей;
- в целях исправления ошибочных данных в кадастровой документации;
- при объединении нескольких участков в один.

Для достижения вышеуказанных целей, межевые работы заказывайте в организации, имеющей лицензию на проведение данных мероприятий. Наличие у кадастровой компании лицензии уточняйте на официальном портале Росреестра.

Ранее, до 2001 года определение земельных границ носило весьма условный характер. Таким образом, имея кадастровый паспорт с информацией о приблизительном размере участка, необходимо в срочном порядке провести уточнение, ранее установленных границ. При наличии спорных вопросов о разграничении смежных территорий, обращайтесь в судебные органы. Суд, изучив все представленные материалы дела, определит законные границы территорий самостоятельно.

Соответственно, если в судебном акте будет установлен размер земельного участка не соответствующий данным кадастрового паспорта, то необходимо будет внести изменения в кадастровый документ. При обращении с заявлением в службу Росреестра, приложите в качестве основания уточнения границ, решение судебной инстанции.

При наличии договоренности с соседями о корректировке границ земельных наделов, вызывайте на участок представителя кадастровой организации для проведения необходимых замеров.

В случае добровольного соглашения с владельцами смежных территорий, собственник вправе увеличить размер своего участка (но не более чем на 10% от площади указанного в

государственном кадастре).

Также законодательством установлен иной вариант увеличения площади земельного участка – до предельно допустимого размера, принятого в конкретной местности (при отсутствии возражений со стороны соседей). Подобное изменение размеров земельного участка осуществляется без вмешательства государственных органов, на бесплатной основе.

В процессе корректировки сведений о размере земельного участка, обратите внимание на следующие нюансы:

- сведения о площади уточняются только в том случае, когда информация об участке уже внесена в кадастровый реестр;
- прежде чем проводить разграничение земель, необходимо сделать межевание;
- государством предоставлена возможность законного увеличения размера надела по упрощенной схеме и на безвозмездной основе.