

Как узнать и определить границы земельного участка по кадастровому номеру?



Одной из основных характеристик участка земли является его площадь, а также границы местоположения. Это связано с тем, что данные параметры необходимо будет зафиксировать при продаже недвижимого объекта такого типа, а также в других случаях.

Есть стандартный метод установления пограничных линий участка земли. Данные границы фиксируются в кадастровом паспорте участка. Однако происходят случаи, когда такой документ по определенной причине недоступен, но при этом нужно получить сведения о границах участка.

В таком случае решением данной проблемы станет определение границ по кадастровому номеру. Такой процесс обладает некоторыми нюансами. Детальные сведения об участке непременно содержатся в Едином государственном реестре прав собственности. Поэтому, помимо границ участка можно получить большое количество других данных.

Закон об определении границ земельного участка

С 2013 года вся информация о недвижимых объектах подлежит сбору и фиксированию в процессе постановки на учет в органах государственной власти. В этом году были приняты изменения в Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ, которые предусматривают новые правила кадастрового учета и регистрационных мероприятий касательно каждого объекта, включая земельные участки.

Пограничные линии вашего участка земли устанавливаются по результатам осуществления работ по определению габаритов участка и производства межевого плана. Однако из данного документа вы можете узнать только приблизительные сведения.

Межевой план направляется в Росреестр, а после того, как участок будет поставлен на кадастровый учет, официальная информация о границах будет внесена в Единый государственный реестр недвижимости.

Участки земли подлежат постановке на кадастровый учет с соблюдением следующих условий:

- При установлении границ кадастровый инженер указывает расположение участка на местности, а также производит согласование пограничных линий с собственниками соседних участков;
- Для того, чтобы официально установить границы участка земли, инженер указывает их координаты непосредственно на графическом плане и, кроме этого, описывает в текстовом виде;
- По итогам постановки объекта на учет, владельцу передается кадастровый паспорт на участок земли (на практике в нынешнее время вместо паспорта выдается выписка из Единого государственного реестра недвижимости).

В результате постановки объекта на учет каждому земельному участку присваивается уникальный кадастровый номер, с помощью которого его можно безошибочно распознать.

Установление пограничных линий земли с помощью кадастрового номера способствует решению целого комплекса задач.

К таковым можно отнести следующие задачи:

- Получение точных, детальных сведений об участке земли перед его приобретением, либо производством других важных правовых действий;

- Разрешение разногласий с собственниками смежных участков, а также с другими физическими или юридическими лицами;
- Оформление документов для реализации участка земли, а также других важных юридических действий, предполагающих переоформление прав владения.

Появление разногласий с соседями – одна из самых распространенных причин возникновения необходимости в получении сведений о пограничных линиях участка земли. Данную ситуацию обдумайте заранее. Очень часто случается, что участки наслаиваются друг на друга, происходят другие спорные моменты.

Поэтому идеальным решением станет проведение повторного межевания, если раньше оно уже осуществлялось или результат не устраивает вас или ваших соседей.

Технические данные об определенном земельном объекте содержатся в специальном документе (кадастровой выписке), в котором также указаны конкретные сведения о расположении границ участка земли.

Чтобы получить документ, выберите способ и адресата запроса. Это может быть частная организация, занимающаяся оформлением данных запросов от имени физического или юридического лица. Либо вы можете непосредственно обратиться в Многофункциональный центр или Кадастровую палату.

Перед обращением в одно из вышперечисленных учреждений соберите требуемый пакет документов:

- Документы, удостоверяющие личность;
- Для представителей – нотариально заверенная доверенность;
- При обращении от имени юридического лица – документ, подтверждающий полномочия руководителя организации;
- Чек, подтверждающий оплату государственной пошлины за получение выписки.

Непосредственно сам запрос будет оформлять специалист кадастровой палаты или Многофункционального центра во время приема.

Если вы хотите оформить запрос посредством почты, желательно отправлять заказное письмо с уведомлением и по адресу нужной вам организации, в ведении которого находится интересующий вас объект. К письму непременно приложите чек, подтверждающий оплату государственной пошлины.

Кадастровая выписка готовится в течение пяти рабочих дней. Если же запрос осуществлялся по почте или посредством Многофункционального центра, то время ожидания может увеличиться на срок до трех дней. Когда выписка будет готова, вас проинформируют по сообщенным вами ранее контактными данными. Документ можете получить как лично, так и с помощью сайта учреждения (электронная версия), либо же можете получить по почте.

Если выдача кадастрового паспорта была произведена больше трех лет назад, либо по требованию уполномоченного учреждения, предоставляется кадастровая выписка с демонстрацией координат поворотных точек. Эта информация поступает в Единый государственный реестр недвижимости, в соответствии с требованиями Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ.

Для приобретения данного документа понадобятся следующие действия:

- Направьтесь в кадастровую палату или Многофункциональный центр по месту нахождения участка;
- Возьмите талон электронной очереди (можете записаться на прием заранее, подав заявку на сайте государственных услуг);
- Произведите оплату государственной пошлины в размере двухсот рублей;
- Согласно талону или времени записи, обратитесь к

регистратору и заполните заявление на выдачу информации из Единого государственного реестра недвижимости;

- Представьте свой документ, удостоверяющий личность и свидетельство о собственности участка земли;
- Спустя пять рабочих дней придите на повторный прием и заберите итоговый документ.

Приобретенная выписка включает в себя актуальную, наиболее точную информацию о границах участка земли. Тем не менее, если пограничные линии участка земли не были оформлены прежде, то выписка будет включать в себя сведения о том, что границы по определенному адресу не определены.

В отличие от сведений, которые присутствуют на сайте для всеобщего ознакомления, информация из Единого государственного реестра недвижимости не предоставляется третьим лицам.

Как узнать границы земельного участка по кадастровому номеру из документов

Если собственник земли корректно оформил документы на участок, то в них можно найти данные о границах данного участка земли.

К таким документам можно отнести:

- Свидетельство о форме права на участок земли;
- Кадастровый паспорт участка земли;
- Межевое дело;
- Другие кадастровые документы.

Оригиналы этих документов и их копии обладают полной правоспособностью в решении земельных разногласий, включая разбирательства в судебной инстанции, а также для установления красных линий перед стартом строительства.

Основными документами являются те документы, которые составил кадастровый инженер при проведении межевания:

- Акт согласования границ с владельцами смежных участков;
- Акт передачи межевых знаков;
- Кадастровый план участка земли.

Посредством данных документов можно узнать абсолютно достоверные и точные сведения, предназначенные для решения всех вопросов, связанных с прохождением межевых пограничных линий.

Как узнать границы земельного участка по кадастровому номеру онлайн

Есть несколько способов осуществления проверки межевых линий в сети Интернет, используя кадастровый номер.

Первый способ – воспользоваться картой на сайте Росреестра.

Чтобы ее открыть, произведите следующие действия:

- Откройте официальный сайт Росреестра (адрес – rosreestr.ru). Кроме этого данную страницу можно отыскать, если «вбить» в поисковом сайте словосочетание «кадастровый план участка земли Росреестр 2017» или другой похожий;
- Зайдя на сайт, найдите в нижней части страницы кнопку «Публичная карта» и нажмите на нее;
- В новом окне нажмите на символ лупы (поисковый запрос) и в открывшемся меню введите номер интересующего вас земельного объекта;
- Далее перед вами предстанет схематичный план, с обозначенными точными границами участка земли;
- Если хотите скрыть поисковое меню – нажмите на лупу еще раз.

Если вы желаете более точно установить границы участка земли, используйте расширенный функционал публичной карты.

Данная функция позволяет осуществлять следующие действия:

- Если вы нажмете знак «Управление», то здесь сможете выбрать вид спутниковых изображений, удалить или добавить рубежи (округа, региона), удалить надпись и так далее;
- Нажав кнопку «Измерение», вы сможете определить расстояние земли;
- Кликнув по знаку «i» (объект в точке) и повторно по нужному вам объекту, вы можете посмотреть дополнительные сведения об определенном объекте на карте;
- Нажмите кнопку с символом вопроса, и вы сможете получить доступ к справочной информации.

Если вы желаете ознакомиться с данными для выноса пограничных линий участка земли в натуру, то нужно осуществить запрос, избрав соответствующую категорию в графе «Получения сведений из ГКН». После этого выберите категорию «КВ.1 – КВ.6» и заполните оставшиеся графы.

Второй способ – воспользоваться публичной кадастровой картой.

Данная карта находится в двух местах:

- На сайте – kadastrmap.ru. Имеет практически тот же функционал, что и на вышеназванном сайте, кроме того факта, что номер можно вводить с помощью отдельной строки поиска (находиться вверху);
- На сайте – pkk5.rosreestr.ru. Здесь немного изменен функционал: есть расширенный поиск по адресу, значки управления и измерения перенесены на внешние контуры карты.

Если сведения с данных сайтов оказались для вас недостаточными или вам необходим определенный правовой документ, то вы вправе сделать запрос на сайте Росреестра в онлайн-режиме.

В качестве примера, если вам необходима кадастровая выписка об участке земли или кадастровый план, то вам нужно осуществить

следующие действия:

- Пройдите по ссылке pkk5.rosreestr.ru/zakazat-dokumenty-s-rosreestra;
- Опуститесь вниз и выберите нужный вам документ;
- Укажите кадастровый номер и введите собственные контактные данные (в правой части);
- Внесите плату за запрос;
- Далее, вы либо получите соответствующие инструкции, либо вам позвонят и сообщат о дальнейших действиях. Чаще всего, уточняются причины заявки и точный адрес, куда необходимо послать документы.

Как определить границы земельного участка по кадастровому номеру на местности

Непосредственно на местности пограничные линии устанавливаются на основании заранее поданного заявления владельцем либо другим лицом (организацией), имеющим право пользоваться участком в связи со следующими обстоятельствами:

- Постоянное (бессрочное) пользование;
- Пожизненное наследуемое владение.

Кроме этого, обратиться с заявлением могут и несколько владельцев вместе, если существует долевое право на землю. Данное заявление необходимо подавать в отделение Росреестра по месту нахождения участка. Также при подаче нужно представить все требующиеся документы, подтверждающие права заявителей на землю. Стоит отметить, что данная процедура определения границ не является безвозмездной.

После этого, если заявление подано в соответствии с правилами, осуществляется комплекс мероприятий по межеванию участка земли.

Межевание представляет собой разграничение земель, производимое на местности. Данная процедура регламентируется законодательством и производится силами кадастрового инженера.

Процесс межевания в своей структуре состоит из трех стадий:

- Осуществление подготовительных работ, которые включают в себя создание плана межевых работ;
- Производство геодезических исследований и замеров, совершаемых непосредственно на местности;
- Завершающие действия, в которые входит подготовка кадастровым инженером отчета по межеванию и созданию кадастрового плана участка.

После окончания межевых работ кадастровый инженер обязан передать электронную копию отчета в Росреестр, а копию в бумажном виде передать заявителю, запросившему установление границ участка земли.

Заявление на межевание земельного участка

Чаще всего, заявление на производство межевания составляется в произвольной форме. Если есть необходимость с образцом его составления можете ознакомиться в землеустроительной или геодезической компании, то есть в той организации, в которую планируете его подавать. Также образец заявления можете отыскать на официальных ресурсах соответствующих организаций, расположенных в сети Интернет.

Заявление заполняйте правильно, без ошибок, ручкой с черными чернилами, на бумаге формата А-4.

В заявлении укажите расположение участка земли, а также перечислите документы, которые вы прикладываете к нему. При составлении заявления соблюдайте правила канцелярского делопроизводства.

Как проверить границы земельного участка по кадастровому номеру

Даже если владелец земли имеет межевой план или кадастровый паспорт, невозможно быть уверенным в том, что там нет технической или реестровой ошибки. В этой ситуации проверку границ участка земли, на предмет точности и корректности, поможет сделать кадастровый номер данного участка.

Для проверки сведений запросите актуальную выписку из Единого государственного реестра недвижимости, после чего сравните данные с правоустанавливающими документами.

При нахождении технических или реестровых ошибок обратитесь в следующие органы:

- В службу Росреестра для того, чтобы специалисты устранили ошибку (описку);
- К кадастровому инженеру, с целью осуществления повторных работ, чтобы в дальнейшем получить новый межевой план;
- В соответствующий орган регистрации, для повторной постановки земельного объекта на учет, уже без реестровой ошибки.

Если при повторном осуществлении кадастровых работ собственники соседних участков не желают согласовывать новые пограничные линии в межевом плане, то вы имеете право обратиться в судебную инстанцию за защитой своих прав. В этой ситуации уточнение габаритов участка в сведениях Единого государственного реестра недвижимости будет происходить на основе решения суда.

Что нужно знать при определении границ земельного участка

Точность фиксации границ играет важнейшую роль при подготовке договоров в отношении участков земли. При реализации участок

передается от одного лица другому, его границы установлены не только условиями соглашения, но и достоверной межевой документацией. При этом продавец вправе получить исчерпывающие и правдивые сведения о покупаемом недвижимом объекте.

Так как при оформлении сделок с участками земли сторонам нужно обратиться за регистрацией в Росреестр, может стать необходимой одновременная постановка объектов на учет.

В нынешнее время законодательство позволяет одновременное производство учета и других регистрационных действий, что способствует значительному сокращению сроков проверки и оформления нужных документов.