

Уточнение границ земельного участка, поставленного на кадастровый учет

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



Часто возникают ситуации, когда реальные очертания границ земельного участка меняются по разным причинам. В связи с этим появляется потребность узнать точные координаты границ.

Совершить данное мероприятие нужно с соблюдением требований закона и юридически грамотно, чтобы у владельца участка остались на руках документы, свидетельствующие о правомерности проводимых действий.

Уточнение границ ранее учтенного земельного участка

Осуществите уточнение поворотных точек земельного участка, координаты которых определяются специальными средствами:

- Положение на территории земельного массива с прилегающими участками;
- Подробно высчитанный размер участка в квадратных метрах;
- Форма и особенности очертания границ.

Уточняйте границы участка, если являетесь его собственником: на основании норм ФЗ-171 владелец участка имеет право присоединить часть прилегающей бесхозной территории и включить в состав своего участка.

Имейте в виду, что межевание является основной процедурой для уточнения границ участка, а работы с информацией в кадастре

становятся итогом проведенных мероприятий.

Итоговые документы в электронном формате инженер кадастровой службы направляет на хранение и применение в государственный земельный кадастр. На руки получаете подтверждающие проведенную процедуру документы в виде бумаг с печатями и подписью кадастрового инженера.

Оформляя границы участка, убедитесь в наличии среди бумаг на землю документа согласования границ участка с соседними владельцами земельных наделов. Изучите вопрос уточнения границ на участке земельного массива, которые не зафиксированы и не определены в законном порядке.

Если уточняете границы надела, который ранее был замерен и учтен, но впоследствии выявлена ошибка данных, проконтролируйте внесение изменений в имеющиеся данные в отношении участка.

Эти данные хранятся в регистрационном архиве ЕГРН. Чаще всего приходится уточнять границы у ранее учтенных участков при выявлении нарушений в процессе межевания территории.

Конфликты по вопросам межевания участков провоцируют соседи, пытаясь доказать друг другу права на часть чужой территории земли. Редко такие нарушения в процессе межевания обнаруживают органы, регистрирующие сделки с земельными участками при передаче прав собственности от одного владельца другому.

Если территорию участка земли владелец увеличил не законным путем, а произвольно, то по итогу процедуры уточнения границ участка его размер может быть сокращен. Напротив, если есть прецеденты и основание по закону расширить границы участка, то владелец может воспользоваться своими правами и провести процедуру уточнения границ с расширением территории владения.

Чтобы инициировать процесс уточнения границ в отношении участка, который ранее был замерен и учтен, подготовьте веские аргументы в зависимости от ситуации.

Для повторного межевания представьте бумаги на землю и любой из ниже написанных документов:

- Документ из Росреестра, содержащий выписку из земельного кадастра;
- Административный акт в отношении участка земли;
- Решение судебного органа, принятое в отношении владельца участка.

Каждый документ, который перечислен выше, должен в тексте содержать требование провести процесс межевания снова. Целью повторного межевания становится уточнение контрольных точек участка, по которым определяются контур и очертание территории. В соответствии с этими точками изучите расположение межи в текущем варианте межевания и выявите несоответствия.

Если покупаете земельный участок у муниципального образования или иного юридического лица, которым может быть НСТ, дачное объединение, убедитесь в наличии документа, удостоверяющего законность проведения сделки купли-продажи в отношении участка.

Дополнительным поводом провести повторное межевание может стать факт превышения допустимого размера земельного участка, который устанавливается органами местного самоуправления. Такая же процедура применяется в случае, если земельный надел меньше по размеру минимально установленного формата участка территории по местным административным нормам.

Чтобы провести указанную работу по определению границ участка, привлечите лицензированных специалистов по геодезии, обладающих специальным спутниковым оборудованием для определения точных координат.

Привлеките кадастрового инженера, который специализируется на выполнении подобной работы. Поймите, если масштабирование участка земельного массива, его границы проведено не правильно, то все документы и правовые договоры, основанные на данных некорректной документации, подлежат оспариванию.

Для составления заявки на проведение работ обратитесь в земельный кадастровый орган или компанию, осуществляющую работы по геодезии.

После составления заявления, приложите все требующиеся документы в оригинале. Далее, сотрудники компании проверят все предоставленные данные и составят договор, после этого оплачивайте работу и ждите результат.

Список необходимых документов для уточнения границ земельного надела нигде не найдете, законодательно перечень не составлялся.

Однако, подготовьте следующие бумаги, которые могут пригодиться:

- Выписка из кадастрового реестра;
- Кадастровый паспорт на участок;
- Правоустанавливающая документация в отношении собственника участка и самого земельного надела;
- Документ с указанием точного адреса, присвоенного участку.

Документы подаете в зависимости от того, какой вид собственности на участок, какое назначение участка, какие особенности рельефа на участке. Собранные бумаги могут отличаться от требуемых на конкретный участок земельного массива, поэтому придется заказать часть документации в архиве. Если придется заказ оформлять на бумаги в архив, то приготовьтесь к длительному ожиданию документов.

Чтобы не допустить развития ситуации в таком направлении, сразу обращайтесь к кадастровым инженерам, чтобы они провели работы, подготовили документы и выдали уже заверенные, готовые бумаги.

Чтобы инициировать начало процедуру уточнения границ надела земли, определите одно из оснований для этого:

- Требование владельца участка на осуществление данной процедуры;
- Обращение в соответствующие органы соседей владельца конкретного участка;
- Решение суда после оспаривания границ земельного участка;
- Действия органов исполнительной власти местной администрации;
- Активность органа регистрации земельного участка на основании некорректной информации при оформлении.

Обязательно учитывайте срок исковой давности на осуществление пересмотра границ и иных изменений. На основании 200 статьи ГК РФ узнайте дату отсчета срока давности, который составляет 3 года по общим основаниям.

Учтите, что оспорить, восстановить срок давности, восстановить и доказать права на участок, на внесение изменений и иные действия, связанные с земельным наделом, можно в течение 10 лет с момента, когда зафиксировано нарушение права владельца собственности.

Если администрация района установила определенные правила применения и использования земли по определенному назначению за 3 года до того, как владелец обнаружил нарушения и обратился в земельный кадастр, то результаты проведения межевания участка можно оспорить в пользу того, кто установил действующий 3 года регламент.

Если установленные границы были оформлены 15 лет назад, то они признаются как фактические и не требуют пересмотра. Граждане часто обращаются в суд с просьбой поменять границы спорных участков, уже состоящих на кадастровом учете, предъявляя этому различные основания. Если неточность при оформлении участка возникла при регистрации, то на основании ФЗ-№218 допустимо приостановить регистрацию и перепроверить межевые знаки.

Все причины и обстоятельства, которые могут послужить причиной

пересмотра результатов межевания, изложены в правилах, записанных в ФЗ-№221.

В качестве владельца можете увеличить площадь участка и в соответствии с этим изменить расположение границ территории. Сделать это допускается при включении в состав территории собственного участка земли, которая никому не принадлежит. Допустимо увеличить размер территории за счет изменения границ участка, который не имеет строго обозначенных в документах границ.

Если существует в пределах участка территория, которая разрешена администрацией для межевания и присвоения в законном порядке, то привлечите инженера по геодезии и закажите в рамках процедуры по межеванию расширение участка.

Дополнительными основаниями для расширения участка и переоформления границ может стать приобретение соседнего участка, прилегающего к территории участка покупателя. Если гражданин участвует в тендерах, иных акциях, которые устраивают государственные органы в отношении земельных наделов, то расширяйте территорию и изменяйте границы участка.

Чтобы расширить участок, совершите следующие действия:

- Закажите проведение работ по межеванию и пересмотру границ;
- Соберите все нужные бумаги и документы на землю;
- Уплатите пошлину на проведение работ инженерами кадастра;
- Составьте заявление и подайте бумаги в кадастровый орган, где будут внесены сведения в реестр.

Уточнение границ земельного участка с уменьшением площади

Чтобы уменьшить земельный участок, необходимо заказать проведение работ по геодезии на следующих основаниях:

- Ошибка в межевании с занесением некорректных данных в кадастр;
- Установление факта незаконного присвоения части земельного участка, который является по документам собственностью другого владельца.

Для осуществления изменений границ участка в сторону их уменьшения проводится по аналогичной процедуре, как и при увеличении границ.

Стоимость уточнения границ земельного участка

Чтобы провести межевание в первый раз в отношении участков с неустановленными границами, заплатите за процедуру порядка 5.000 – 8.000 рублей. В случае проведения повторной процедуры межевания в отношении ранее размежеванного участка, стоимость процедуры не изменится.

Бесплатно можете провести следующие работы:

- Ошибка в работе по расчетам размера участка земли;
- Внесение информации в базы данных ЕГРН;
- Некорректный межевой план участка земельного массива;
- Решение суда о принудительном уточнении границ.

Сроки уточнения границ земельного участка

Сроки зависят от того, как быстро заказчик представит все документы и бумаги, на основании которых можно провести уточнение границ.

Если документы не все представлены, то процедура затягивается до месяца. Если документы все представлены в полном объеме, процедура может быть завершена в течение недели – двух.

Делая вывод, учтите, что нужно оформлять процедуру уточнения границ строго в рамках закона. Время на оформление может быть потрачено намного больше, чем рассчитывает владелец, так как приходится тратить время на получение документов из архива, для оспаривания прежних результатов межевания. Поэтому не откладывайте процедуры, которые необходимо провести в отношении вашего участка земельного надела.