

Земельные участки должны иметь границы

Границы земельных участков являются одним из самых спорных объектов земельно-имущественных отношений.

В разные времена эти границы описывались в различных картографических материалах. Объектом права собственности частных лиц и организаций земельные участки стали с начала 90-х годов. С тех пор учет земельных участков изменялся и совершенствовался. И сегодня сведения обо всех земельных участках, когда-либо сформированных содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. В то же время объем сведений о таких участках, в том числе и о их границах совершенно разный.

Всеобщая цифровизация и цифровые технологии не обошли и такую наукоемкую сферу как геодезию.

Чтобы понять, что границы земельного участка установлены в указанной системе координат можно обратиться к публичной кадастровой карте, которая находится в свободном доступе в сети Интернет. Если по кадастровому номеру удалось найти его точное местоположение с отображением границ, значит границы участка установлены в действующей систем координат.

Приказом Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области от 15.10.2010 №177 в целях установления границ земельных участков утверждена действующая на сегодня местная система координат Регион 68.

В настоящий момент на территории Тамбовской области доля земельных участков с установленными границами составляет только 47%.

Отсутствие точно установленных границ земельных участков имеет ряд отрицательных последствий:

споры со смежниками, возникновение вопросов, связанных с куплей-продажей, а также ипотекой земельного участка и недвижимого имущества, которое на нем располагается.

Кроме того, 31 июля 2020 года вступил в силу Федеральный закон от 31 июля 2020 г. N 254-ФЗ "Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Вышеуказанный закон предусматривает возможность выдачи разрешения на строительство объектов федерального, регионального или местного значения, относящихся к инженерной или транспортной инфраструктуре, без оформления прав на земельные участки при условии, что такие участки находятся в государственной или муниципальной собственности и не обременены правами третьих лиц.

Правообладатели, чьи земельные участки не имеют точных сведений о местоположении границ в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и права на которые не зарегистрированы в установленном законом порядке (возникли до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997

г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним»), могут столкнуться с тем, что на их участках может быть начато строительство объектов федерального, регионального или местного значения. В рамках реализации закона такие земли могут быть ошибочно восприняты как незанятые и свободные от чьих-либо прав.

Во избежание возможных сложностей, правообладателям земельных участков необходимо обеспечить выполнение кадастровых работ по уточнению границ.

В целях установления (уточнения) границ земельного участка необходимо обратиться к кадастровому инженеру для подготовки межевого плана. Затем собственник земельного участка вправе обратиться в МФЦ с заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах земельного участка.

При это необходимо обратить внимание на следующее.

При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется с учетом содержания утвержденного в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории.

При отсутствии таких документов или при отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений, необходимых для уточнения местоположения границ земельного участка, местоположение уточняемых границ земельных участков определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой ЕГРН, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет.

В разделе межевого плана "Заключение кадастрового инженера" в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка, содержащее, например:

- описание конкретных объектов искусственного происхождения, которыми закреплены на местности границы земельного участка (вид объекта, например, кирпичное ограждение, стена здания);
- сведения, обосновывающие существование границы земельного участка на местности пятнадцать и более лет (например, дата предоставления

земельного участка садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, иной некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства до 1 января 2019 года, или организациям, при которых были созданы (организованы) некоммерческие организации для ведения гражданами садоводства, огородничества и дачного хозяйства, пользующиеся такими земельными участками, дата карты (плана), фотопланов местности, с использованием которых определялись границы земельного участка).

На практике возникают случаи, когда отсутствуют документы и картографический материал, подтверждающий местоположение границ земельного участка. В этом случае для определения границ земельного участка необходимо обратиться в суд.

При определении границ земельного участка самой спорной процедурой является согласование границ смежниками.

Прежде всего необходимо отметить, что есть две ситуации, при которых такое согласование не требуется. Первая ситуация, это если границы земельного участка граничат с городскими землями (если мы говорим, например, о г. Тамбове). Вторая ситуация, это когда граница смежного участка уже установлена соседом в действующей системе координат и такие сведения уже внесены в ЕГРН.

В остальных ситуациях работает кадастровый инженер. Он выясняет, что окружает ваш земельный участок, используя сведения Государственного фонда данных полученных в результате землеустройства. (эти сведения он получает в Управлении Росреестра по Тамбовской области), использует сведения реестра недвижимости - ЕГРН. Также у кадастрового инженера есть право запросить информацию не только о том, кому это участок принадлежит, но и об адресе проживания этого собственника. Это нужно для того, чтобы кадастровый инженер направил такому собственнику уведомление с предложением прийти и согласовать границу того земельного участка, границы которого на сегодняшний день устанавливаются. Ждёт один месяц. Если к кадастровому инженеру никто не обратился и не возразил, то такая граница считается установленной.

Если собственник не известен, нет сведений о нём в ЕГРН, не понятно кому он принадлежит, то тогда есть процедура публикации в СМИ кадастровым инженером информации о том, что проходит формирование границ такого-то земельного участка и предлагает заинтересованным лицам в течение месяца обратиться к нему, для того, чтобы согласовать или выразить свои возражения. Если в течение месяца этого не происходит, то граница считается согласованной.

Соответствующие отметки и информацию о проделанной кадастровым инженером работе по согласованию границ он отражает в межевом плане земельного участка.

Макушкина Светлана Львовна – заместитель руководителя Управления Росреестра по Тамбовской области