**Проблемные вопросы, возникающие при государственном кадастровом учете в случае уточнения границ (межевания) земельных участков**

В настоящее время процедура уточнения границ (межевания) земельных участков очень актуальна и востребована.

Межевание – это работы по установлению границ земельного участка, их восстановлению и закреплению на местности, а также определению его местоположения и площади. Это важная и необходимая процедура для собственника участка, которая позволяет ему решить следующие задачи:

– предотвратить споры о границах земельных участков со смежными землепользователями;

– свободно распоряжаться земельным участком, в том числе преобразовывать его путем раздела, выдела, объединения с другими смежными участками;

– получить разрешительную документацию при возведении объектов капитального строительства;

– уменьшить риск признания возведенных построек самовольными (например, как установленных на недостаточном расстоянии от границы участка).

Уточнение местоположения границ – это целый комплекс работ, которые может провести только специалист, обладающий правом на осуществление кадастровой деятельности (кадастровый инженер). Поэтому в первую очередь собственнику необходимо обратиться к кадастровому инженеру для проведения соответствующих работ, в результате которых подготавливается межевой план.

В связи с востребованностью процедуры межевания в Управление Росреестра по Омской области поступает большое количество заявлений от собственников земельных участков об осуществлении государственного кадастрового учета изменений земельных участков.

Вместе с тем, при осуществлении государственного кадастрового учета изменений земельных участков, зачастую, возникают проблемы, препятствующие внесению соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН).

Управлением Росреестра проведен анализ основных причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета, в результате которых государственным регистратором принимается решение о приостановлении учетных действий.

*Одной из основных причин приостановления государственного кадастрового учета изменений земельного участка является случай*, при котором форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

Кадастровый инженер не сможет установить границы земельного участка просто так, как хочется собственнику. Для проведения работ, в числе прочего, ему потребуются документальные свидетельства, что участок выделен именно в этом месте и именно такой площади.

Согласно действующему законодательству 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.

В разделе межевого плана "Заключение кадастрового инженера" в виде связного текста должно быть приведено обоснование, почему использованы именно эти документы, а также обоснование местоположения уточненных границ земельного участка, содержащее, например:

– описание конкретных объектов искусственного и природного происхождения, которыми закреплены на местности границы земельного участка (вид объекта, например кирпичное ограждение, стена здания, забор, дорога, канава, овраг и др.);

– сведения, обосновывающие существование границы земельного участка на местности 15 и более лет (например, дата создания садоводческого или огороднического товарищества, дата карты (плана), фотопланов местности, с использованием которых определялись границы земельного участка).

Отсутствие документов и (или) обоснований местоположения границ земельного участка является причиной для принятия решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета изменений сведений ЕГРН о земельном участке по основанию, предусмотренному пунктом 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

*При проведении кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка могут быть выявлены пересечения границ уточняемого участка с границами смежных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, что также является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета* (пункт 20 части 1 статьи 26 Закона о регистрации). Такие ситуации могут быть связаны:

– с наличием реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении общей с уточняемым земельным участком границы смежного участка,

установленной с достаточной точностью. Иными словами, сведения ЕГРН о местоположении границ смежных земельных участков не соответствуют их фактическому положению на местности;

– с несоответствием координат характерных точек границы смежного земельного участка установленным законом требованиям к точности. То есть сведения о координатах характерных точек границы смежного участка определены с точностью ниже нормативной для земель определенного целевого назначения или сведения о нормативной точности в ЕГРН отсутствуют.

Устранение пересечений может быть осуществлено путем уточнения местоположения границ смежных земельных участков одновременно с уточнением местоположения границ участка, являющегося объектом кадастровых работ. В таком случае межевой план оформляется в виде одного документа, в том числе и в связи с исправлением реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ смежных участков.

При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, содержащихся в ЕГРН, в отношении указанных смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей (часть 2 статьи 43 Закона о регистрации)

Применение положений данного порядка дает возможность устранить не только причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ, но и исправить реестровые ошибки в записях ЕГРН, что ведет к повышению качества и достоверности данных ЕГРН.

В случае уточнения сведений о местоположении границ земельного участка и (или) его площади, отклонение площади земельного участка, полученной в результате таких действий, определяется относительно площади земельного участка, содержавшейся в ЕГРН до уточнения границ участка. При этом, следует учитывать, что уточненная площадь земельного участка не должна превышать значение площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения, или, если такой размер не установлен, на величину более чем 10 процентов.

*В противном случае данное обстоятельство будет являться основанием для приостановления государственного кадастрового учета изменений по основанию, предусмотренному пунктом 32 части 1 статьи 26 Закона о регистрации*.

Но уточнить местоположение границ и (или) площадь земельного участка недостаточно. *Одним из важных этапов подготовки межевого плана является процедура согласования границ земельного участка с соседями*. Акт согласования представляет собой документ, в котором смежные землепользователи выражают согласие или несогласие с местоположением границ уточняемого земельного участка.

Нарушение установленного федеральным законом порядка согласования местоположения границ земельных участков является основанием для принятия решения о приостановлении государственного кадастрового учета, предусмотренного пунктом 25 части 1 статьи 26 Закона о регистрации.

Местоположение границ земельных участков подлежит в установленном порядке обязательному согласованию в случае если:

– в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы;

– уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Согласование может происходить несколькими способами:

– путем созыва общего собрания;

– в индивидуальном порядке.

Каким способом согласовывать межевание решает кадастровый инженер. Важно соблюсти процедуру согласования с точки зрения установленных сроков и внесения в акт согласования необходимых сведений.

Правообладатели смежных участков должны подтвердить свое согласие, подписав акт согласования. В случае непреодолимых разногласий нужно подать кадастровому инженеру письменное возражение. Оно должно быть зафиксировано в акте согласования, а также приложено к межевому плану.

Возникшие в ходе согласования возражения о местоположении границ земельного участка могут быть сняты путем проведения повторного согласования заново оформленного чертежа. Неурегулированные споры должны решаться в судебном порядке.

Урегулирование земельного спора на стадии согласования границ избавит от необходимости обращаться в суд. Судебные разбирательства по вопросам установления границ участков – одни из самых сложных и длительных.

Таким образом, подводя итог вышесказанному, сделаем вывод о том, что подготовка межевого плана – это трудоемкий процесс, к которому нужно отнестись со всей серьезностью. В связи с чем, к выбору кадастрового инженера необходимо подойти ответственно.

За недостоверность сведений подготовленного межевого плана, на основании которого в ЕГРН вносятся сведения об объекте недвижимости, кадастровый инженер несет персональную ответственность. Поэтому перед заключением договора на выполнение кадастровых работ рекомендуем проверять сведения о кадастровом инженере.

Всю необходимую информацию о кадастровом инженере можно найти на сайте Росреестра в разделе «Реестр кадастровых инженеров».

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, а также от самовольного строительства объектов недвижимости на таком земельном участке. Также наличие границ земельного участка дает возможность беспроблемно совершать с ним любые операции и сделки, например, продать его будет проще, ведь вряд ли покупатели захотят приобретать участок без четких границ.

Также 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.

**Вера Игуминова,**
**главный специалист-эксперт**
**отдела государственной регистрации недвижимости**
**Управления Росреестра**
**по Омской области,**
**государственный регистратор.**