

**Установление границ земельного участка - возможность без лишних**

**проблем совершать сделки с недвижимостью**

Местоположение границ земельного участка (далее - ЗУ) устанавливается путем определения координат характерных точек таких границ. Межевание земельного участка, то есть кадастровые работы - это работы по установлению границ земельного участка, их восстановлению и закреплению на местности, а также определению его местоположения и площади.

Сегодня в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) содержатся сведения о более 331 тысячи ЗУ, расположенных в Республике Коми. Из них 208 тысяч имеют установленные границы. Однако в отношении 37 % ЗУ отсутствуют точно определенные границы.

«Межевание участков проводится обязательно, если образуется новый участок (участки) или уточняются границы уже существующего. Однако действующее законодательство РФ не запрещает продажу участков с неустановленными границами в кадастре недвижимости. Межевание сегодня является добровольным для его собственника. Продавать такие наделы можно, условие - ЗУ должен быть поставлен на кадастровый учет. Между тем, отсутствие точно определенных границ участка может значительно затруднить распоряжение им», - комментирует заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Коми Мирон Наталья Тарасовна.

Точно определенные границы земельного участка являются защитой от юридических проблем и возникновения земельных споров.

Пархачева Вера Михайловна, кадастровый инженер, член А СРО «Объединение кадастровых инженеров», отмечает: «Практика показывает, что большинство земельных конфликтов возникает из-за отсутствия официально установленных границ участков. Чтобы защитить свои права и минимизировать вероятность возникновения споров с собственниками смежных участков, рекомендуется провести кадастровые работы и установить границы земельного участка в соответствии с законодательством».

Межевание поможет исправить возможные ошибки, в том числе, в сведениях о фактически используемой площади. Ошибочные сведения о площади участка могут стать причиной неверного определения его кадастровой стоимости и, как следствие, неверного определения размера земельного налога.

На ЗУ без установленных границ сложнее найти покупателя. Уточненные границы ЗУ - это дополнительный плюс и возможность увеличить ликвидную стоимость объекта недвижимости при продаже. Когда продавец указывает, что процедура межевания проведена, это активнее привлекает покупателей. Новый хозяин земельного надела должен быть уверенным, что информация о границах участка и точной площади не вызывает сомнений или споров.

Кроме того, при отсутствии установленных границ земельного участка и видимых признаков хозяйственной деятельности органы государственной власти или органы местного самоуправления могут ошибочно принять его за свободную землю и незаконно ею распорядиться, что создает прямую угрозу для прав граждан и юридических лиц.

Проверить наличие установленных границ у земельного участка достаточно просто. Необходимо обратиться к публичной кадастровой карте Росреестра, которая круглосуточно доступна всем желающим бесплатно. Кроме того, сведения о местоположении границ земельного участка видны в выписке из ЕГРН, которую можно получить как в электронном, так и в бумажном виде. Это можно сделать с использованием Единого портала госуслуг или в МФЦ.

При отсутствии установленных границ в выписке ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости будет особая отметка – «границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства» или «Без координат границ», а также площадь указана как декларированная, значит, границы участка не установлены.

В заключении отметим, что в рамках исполнения поручения президента Российской Федерации по вопросам реализации государственной программы РФ «Национальная система пространственных данных», в целях сокращения количества земельных споров, правительство РФ внесло в Государственную Думу разработанный Росреестром законопроект, направленный на повышение эффективности использования земли и объектов недвижимости. Законопроект предлагает регистрировать права и сделки только в отношении участков с точными границами.