**Порядок и необходимость уточнения местоположения границ земельных участков. Порядок согласования местоположения границ земельных участков.**

Значительную долю содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости земельных участков составляют «ранее учтенные» земельные участки, документы на которые выдавались до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации. Сведения о таких земельных участках внесены на основании правоустанавливающих или правоподтверждающих документов с декларативной площадью и не содержат информации о прохождении их границ на местности.

Какие последствия может повлечь за собой отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений об установленных в соответствии с требованиями законодательства границах земельного участка?

Во-первых, это сложность при доказательстве местоположения существующей границы, в случае возникновения споров и тяжб о границе с соседями.

Во-вторых, это определенные ограничения распоряжения земельным участком, так как такой участок невозможно разделить, объединить или перераспределить с другими земельными участками или землями.

В-третьих, правоподтверждающие документы не всегда содержат точные сведения о площади земельного участка. Зачастую, при уточнении границ земельного участка выясняется, что его площадь больше или меньше площади, указанной в документе. То есть уточнение границ позволяет актуализировать сведения о пощади земельного участка, от которой зависит налогообложение, а также операции по купле-продаже и иным сделкам.

Итак, если у гражданина имеется земельный участок, которому уже присвоен кадастровый номер, при этом границы такого земельного участка не установлены (отсутствуют сведения о координатах точек границ), то гражданин вправе осуществить процедуру по уточнению сведений о местоположении границ и площади своего земельного участка. Для этого необходимо обратиться к кадастровому инженеру, являющемуся членом саморегулируемой организации (сведения обо всех кадастровых инженерах размещены на официальном сайте Росреестра). С кадастровым инженером (с индивидуальным предпринимателем, если кадастровый инженер выполняет свою деятельность как индивидуальный предприниматель, либо с юридическим лицом, если кадастровый инженер является сотрудником юридического лица) необходимо заключить договор подряда на проведение кадастровых работ, включающий объем, результат выполняемой подрядчиком работы, а также условия оплаты. После проведения всех работ будет подготовлен межевой план, содержащий все необходимые сведения для внесения в реестр недвижимости.

При этом необходимо знать, что при установлении (уточнении) границ земельного участка проводится обязательная процедура их согласования с правообладателями соседних земельных участков, а также со всеми правообладателями уточняемого земельного участка. Готовый межевой план должен содержать сведения о проведении согласования границ земельного участка в виде Акта согласования местоположения границ земельного участка, в котором указывается его кадастровый номер, площадь после уточнения границ, прохождение (проложения) границ, за которые расписываются правообладатели соседних участков. Немаловажно, что Акт согласования должен размещаться на обороте уже подготовленного Чертежа уточняемого земельного участка.

Процедура согласования границ проводится по выбору кадастрового инженера посредством проведения собрания заинтересованных лиц или в индивидуальном порядке. Если согласование границ будет проводится через собрание, то заинтересованным лицам за 30 дней до проведения собрания направляются извещения о проведении собрания, либо такое извещение опубликовывается в печатном издании, являющимся официальным для соответствующего района, на территории которого расположен уточняемый земельный участок. При проведении согласования границ кадастровый инженер обязан;

1) проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей;

2) обеспечить возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана и дать необходимые разъяснения относительно его содержания;

3) указать заинтересованным лицам или их представителям подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности (в случае согласования местоположения границ с их установлением на местности).

Более подробно с процедурой согласования местоположения границ можно ознакомиться в ст.ст. 39, 40 Федерального закона от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

После того, как кадастровые работы и согласование местоположения границ проведены, межевой план подготовлен, необходимо обратиться в орган регистрации прав для осуществления учетных действий. Внесение сведений о границах земельного участка носит заявительный характер, то есть собственнику земельного участка (или его представителю, действующему на основании нотариальной доверенности) необходимо обратиться с соответствующим заявлением (согласно установленной форме) в любой близлежащий офис МФЦ, с приложением правоподтверждающего документа и межевого плана в электронном виде (на диске). Либо, при наличии технической возможности, подать заявление и документы через Личный кабинет портала государственных и муниципальных услуг.

За внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах земельного участка плата не взимается.

***Информация предоставлена***

***Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ульяновской области***