

УТОЧНЕНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ - ОБЯЗАННОСТЬ ИЛИ ОСОЗНАННАЯ НЕОБХОДИМОСТЬ?

На сегодняшний день подавляющее большинство населения сельской местности проживает в домах усадебного типа либо в жилых домах, предназначенных для проживания нескольких семей.

И в первом, и во втором случаях придомовая территория используется собственниками для подсобного хозяйства: возведения хозяйственных построек, содержания домашних животных, выращивания овощей. Как правило, возникновение прав у таких граждан на земельные участки происходило в начале 90-х годов, посредством выдачи свидетельств на право на землю, в которых содержался схематический чертеж границ земельного участка. Позднее до конца октября 2001г. выделение земельных участков для ведения подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства осуществляли администрации соответствующих поселений. Такие земельные участки отнесены законом к ранее учтенным, а права на них являются ранее возникшими.

Все чаще и чаще последнее время в средствах массовой информации появляется информация об установлении или необходимости установления границ таких участков. На учтенные земельные участки, государственный учет которых осуществлен в установленном законом порядке, или право собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения на которые зарегистрировано и не прекращено до 1 марта 2008 года, требование об обязательном уточнении границ не распространяется. Другими словами, для собственников таких земельных участков не установлена обязанность проведения межевания и внесения таких сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) до какой-либо определенной даты. Однако справедливости ради стоит отметить, что тема установления границ используемых участков заслуживает сегодня должного внимания и вот почему.

Первая причина, это, конечно же, несовершенство проведенных измерений, выполненных в отношении земельного участка. В самом начале земельной реформы основными измерительными устройствами на местности были сажень и рулетка, позднее - теодолит. Не случайно у многих сельчан в документах на право собственности участка содержится условное описание границ участка без детальной привязки к местности. И такое отсутствие точно определенных границ является одной из основных причин большинства конфликтов между владельцами смежных участков. Обозначить границы участка по силам лишь современным методам измерений: с помощью спутниковой навигации или аэрокосмической съемки. Современная техника позволяет определять местоположение на местности с точностью до сантиметра!

Вторым действенным аргументом в пользу установления границ на местности может служить и тот факт, что в реальности площадь участка может оказаться больше или меньше площади, указанной в свидетельстве на землю, а размер земельного налога, как известно, зависит, в том числе и от размера участка. И если в первом случае заинтересованным лицом является муниципальное образование, в границах которого расположен участок, то во втором случае интерес по проведению межевания возникает у землепользователя (землевладельца).

Кроме того, использование земельной площади, выходящей за границы участка, образует состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.1 Кодекса об административных правонарушениях РФ, санкция которой для физических лиц предусматривает уплату штрафа от 5 до 10 тысяч рублей, а если кадастровая стоимость захваченного участка определена, то размер штрафа уже составляет от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 5 тысяч рублей.

И последнее, на что хотелось бы обратить внимание, это то, что при совершении сделки по продаже жилого дома с земельным участком, продавец рискует столкнуться с проблемой, когда покупатель или кредитная организация, предоставляющая денежные средства на приобретение недвижимости захотят увидеть реальные границы участка на местности.

Возникает вполне резонный вопрос, а как узнать, имеет ли участок границы на местности? Вариант первый: по кадастровому номеру участка на публичной кадастровой карте. Ссылка на нее есть на главной странице официального сайта Росреестра. Если там обозначены границы вашего земельного участка, это значит, что они установлены, и межевания не требуется. Еще один вариант -запросить выписку из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости. Если границы установлены, то она будет содержать план земельного участка. Если же их нет, то в выписке в графе "Особые отметки" будет указано: "Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства".

Итак, если границы участка на местности не установлены, а у титульного владельца появилось твердое намерение их уточнить, рекомендуется придерживаться следующего алгоритма действий.

Уточнение границ земельного участка осуществляется посредством проведения кадастровых работ лицом, имеющим на это право - кадастровым инженером. При заключении договора подряда на проведение кадастровых работ с данным специалистом, необходимо обращать внимание на действительность его квалификационного аттестата и на то, что кадастровый инженер является членом саморегулируемой организации.

Под рукой должен быть документ о правах на участок: свидетельство о праве собственности на земельный участок. Также это могут быть постановление администрации о предоставлении земельного участка, нотариальное свидетельство о праве на наследство, решение суда, договор купли-продажи, мены, дарения и прочее. Не забудьте про документ, удостоверяющий личность - паспорт, а в необходимых случаях позаботьтесь о доверенности на представителя (если от вашего имени будет действовать представитель).