

Границы земельного участка — характеристики его уникальности

Не смотря на то, что в настоящее время на большинство земельных участков в установленном законом порядке оформлены документы, подтверждающие факт их существования как индивидуально-определенных объектов недвижимости, это не гарантирует их неприкосновенности и защищенности от посягательств посторонних лиц.

Разграничьте! Как показывает практика, большинство земельных участков не имеет четко установленных границ. Прежде всего это касается тех участков, которые в соответствии с частью 3 статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о регистрации) считаются ранее учтенными земельными участками, государственный кадастровый учет которых осуществлен в установленном порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Информация о границах земельных участков и их координатах является одной из уникальных характеристик объектов недвижимости, которая согласно статьи 8 Закона о регистрации вносится в кадастр недвижимости (далее — ЕГРН) при постановке земельного участка на кадастровый учет.

Проблем будет много. Отсутствие установленных в соответствии с законом границ у земельного участка влечет за собой множество негативных последствий.

Наиболее тяжелое из них квалифицируется статьей 7.1 Кодекса об административных правонарушениях РФ как самовольное занятие земельного участка.

Под самовольным занятием понимается использование земельного участка или его части лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок.

Неустановленные границы земельного участка могут привести к непреднамеренному самовольному занятию какой-то части соседних земельных участков, за что предусмотрена административная ответственность в виде штрафа.

Отсутствие установленных границ земельного участка чревато и другими осложнениями: во-первых, это ограничение свободы распоряжения земельным участком. Его будет невозможно разделить или объединить со смежным земельным участком. Во-вторых, вероятны разного рода споры и судебные разбирательства с соседями, касающиеся установления реальных границ участка на местности; в-третьих, реальна угроза предъявления соседями требований о сносе построек, расположенных в непосредственной близости к границе участка.

Наличие у земельного участка установленных границ и их координат позволяет оценить его реальную площадь и местоположение, что оказывает влияние на параметры разрешенного на участке строительства, и тем самым повысит его рыночную стоимость и степень коммерческой привлекательности.

Ценная информация. Так как же узнать, установлены ли границы у принадлежащего вам земельного участка и имеются ли об этом сведения в ЕГРН?

Информация о местоположении границ земельного участка и его координатах содержится в разделах 3, 3.1, 3.2 Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Также в данных разделах указываются кадастровые номера смежных земельных участков и, при наличии такой информации в ЕГРН, почтовые адреса и (или) адреса электронной почты собственников смежных земельных участков.

В случае отсутствия в ЕГРН сведений о границах земельного участка, а также в случае, если содержащиеся в ЕГРН координаты определены с точностью ниже нормативной, в реквизите «Особые отметки» раздела 1 «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» выписки из ЕГРН указывается: «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства». Это означает, что местоположение земельного участка на местности не определено и для установления его границ вам необходимо обратиться к кадастровому инженеру.

Для получения сведений из ЕГРН в виде Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости необходимо обратиться в любой многофункциональный центр (МФЦ) с запросом о предоставлении сведений из ЕГРН.

Еще более быстрым способом получения сведений из ЕГРН является направление электронного запроса через сайт Росреестра (<https://rosreestr.ru>). Для этого достаточно в разделе «Электронные услуги и сервисы» найти вкладку «Получение сведений из ЕГРН» и заполнить форму запроса, не требующую от заявителя специальных навыков, знаний и дополнительных условий.