



Как защитить свой земельный участок от самовольного захвата

Тиунова Татьяна Викторовна

Специалист-эксперт отдела регистрации недвижимости № 4





Сведения о правах на земельный участок подлежат внесению в Единых государственный реестр недвижимости и считаются возникшими со дня государственной регистрации права, за исключением если права возникли до вступления в силу Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (ранее возникшие права), то есть у Вас как у правообладателя земельного участка имеется один из следующих документов:

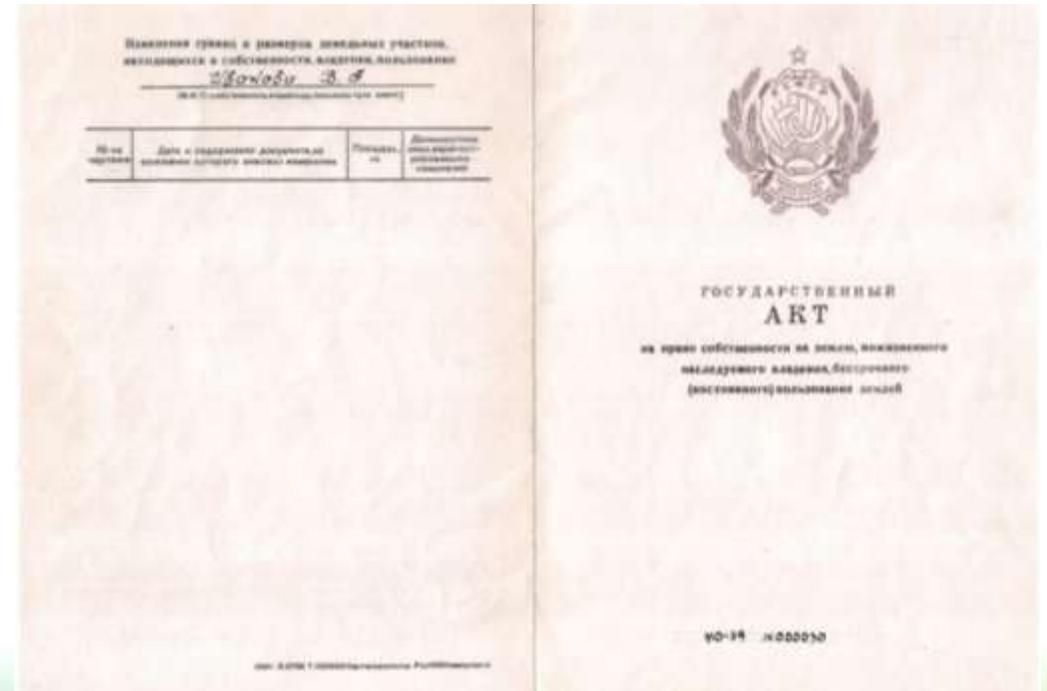
Свидетельство на право собственности на землю



Свидетельство на право собственности на землю, бессрочного (постоянного) пользования землей



Государственный акт на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей





Основные характеристики земельного участка

Согласно пункта 3 части 4 статьи 8 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», описание местоположения объекта недвижимости является одной из основных характеристик об объекте недвижимости.

Уточнение или установление границ участка земли — это совокупность действий и процедур, позволяющая установить и официально закрепить в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) площадь, конфигурацию и координаты поворотных точек (мест изломов границы земельного участка).

При этом важно понимать, что наличие забора или иного ограждения не являются показателем того, что у земельного участка должным образом установлены границы. Выражение «земельный участок с установленными границами» подразумевает, что у участка имеется координатное описание его границ и сведения об этом внесены ЕГРН.

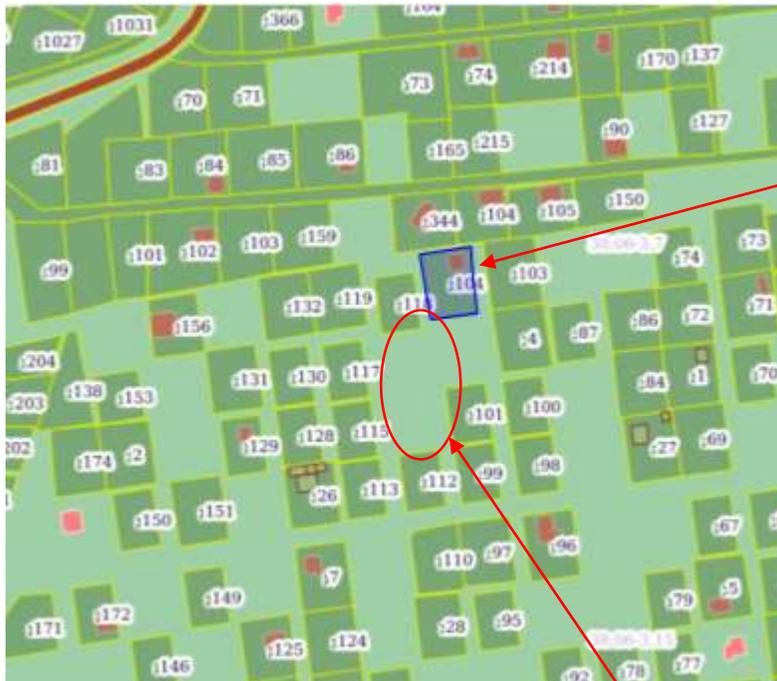




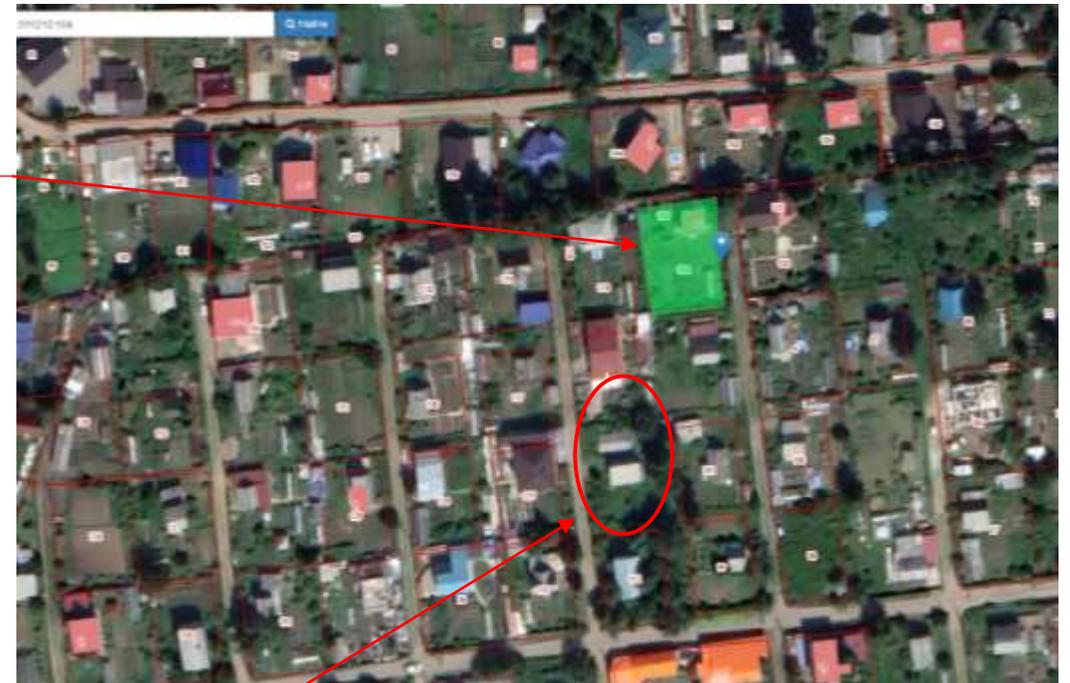
Для чего необходимо устанавливать или уточнять границы земельного участка?

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, самовольному захвату/строительству объектов недвижимости на таком земельном участке и др.

Как правило, так называемый «самозахват» может произойти с теми правообладателями, которые не имеют установленных границ, то есть в ЕГРН отсутствуют сведения о характерных точках границ земельного участка, а именно кадастровые работы по установлению местоположения границ земельного участка не проводились, в связи с чем границы такого земельного участка не отображаются на дежурной кадастровой карте в ЕГРН и на публичной кадастровой карте (ПКК).



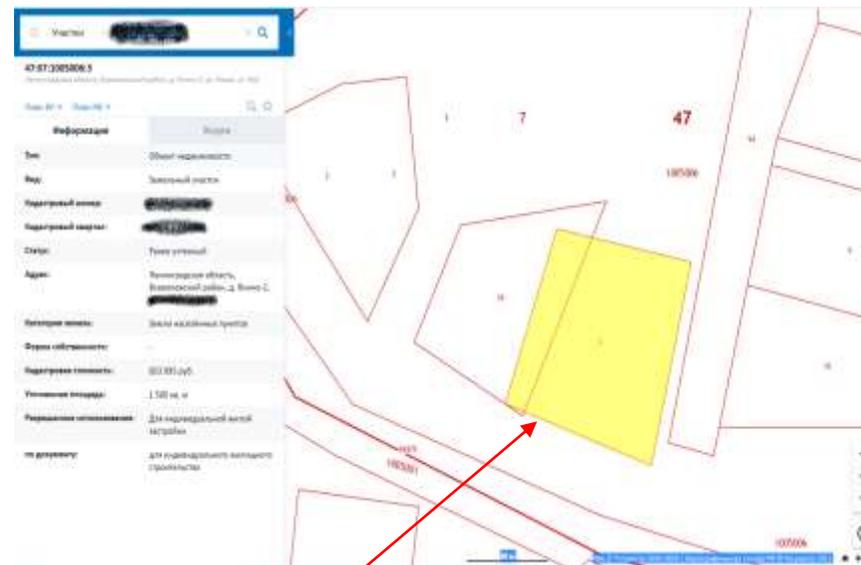
Сведения о границах земельного участка установлены в ЕГРН, а также данные сведения отображены на ПКК



Сведения о границах земельного участка отсутствуют в ЕГРН, в связи с чем данные сведения не отображены на ПКК



В случае если границы смежного (соседнего) земельного участка будут уточняться или земельный участок будет образовываться, то может возникнуть наложение/пересечение границ смежного/образуемого земельного участка с Вашим объектом, потому что кадастровые работы в отношении Вашего земельного участка не проводились, кадастровый учет будет осуществлен в отношении смежного/образуемого земельного в связи с отсутствием, причин для приостановлений в соответствии с пунктом 20 частью 1 статьи 26 Закона о регистрации, то есть орган регистрации прав не сможет своевременно установить такое пересечение.



Пересечение границ земельных участков



Как узнать, установлены ли границы у Вашего участка?

Сегодня каждый владелец земельного участка может с легкостью это узнать из выписки из ЕГРН об объекте недвижимости. Заказать такую выписку можно в любом офисе МФЦ или в «Личном кабинете правообладателя» на официальном сайте Росреестра www.rosreestr.ru.

Если в реестре не окажется необходимых сведений о границах земельного участка, в выписке будет особая отметка: "Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства".

Участки 38.06.011207.110

Земельный участок 38.06.011207.110 Без координат границ

Иркутская область, Иркутский район, садоводческое товарищество "Ромашка", уч.№113
садоводство

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	38.06.011207.110
Подкадастровый номер:	38.06.011207
Адрес:	Иркутская область, Иркутский район, садоводческое товарищество "Ромашка", уч.№113
Площадь декларированная:	578 кв. м
Статус:	Ранее утративший
Назначение земли:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	садоводство
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	160 013.52 руб.
дата образования:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата вступления в силу:	25.01.2023
дата прекращения:	01.01.2023

Также можно воспользоваться сервисом «Публичная кадастровая карта» pkk.rosreestr.ru. Найти свой земельный участок по кадастровому номеру или по адресу. Если в окне описания объекта стоит отметка «Без координат границ» или площадь указана как декларированная, значит границы участка не установлены.

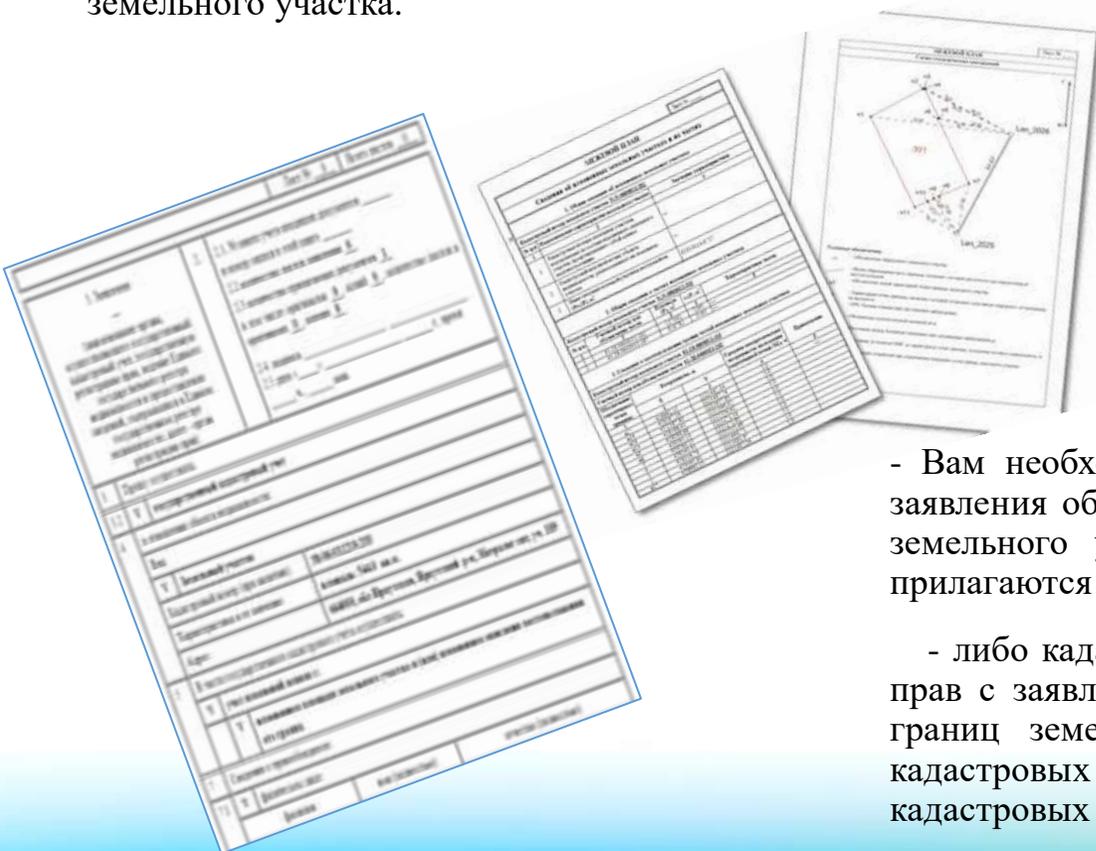


Как защитить свои законные интересы в отношении границ земельного участка?

1) Обратиться к кадастровому инженеру, заключив с ним договор подряда о выполнении кадастровых работ. Кадастровыми работами являются:

- выезд на место кадастрового инженера, который с применением соответствующих приборов установит фактические координаты земельного участка на местности, а также установит межевые знаки;

- составление межевого плана, в котором будут определены точные границы земельного участка.



2) После проведения кадастровых работ:

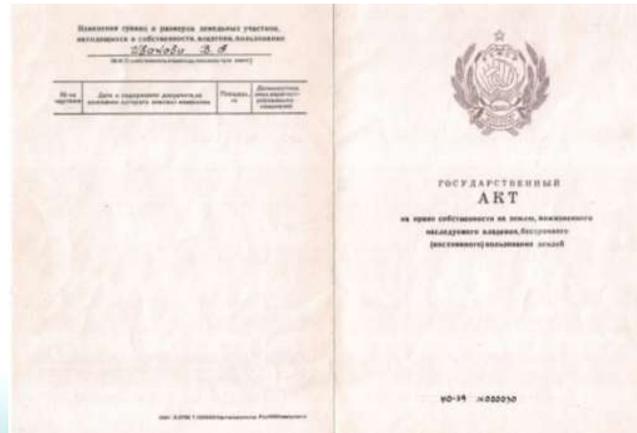
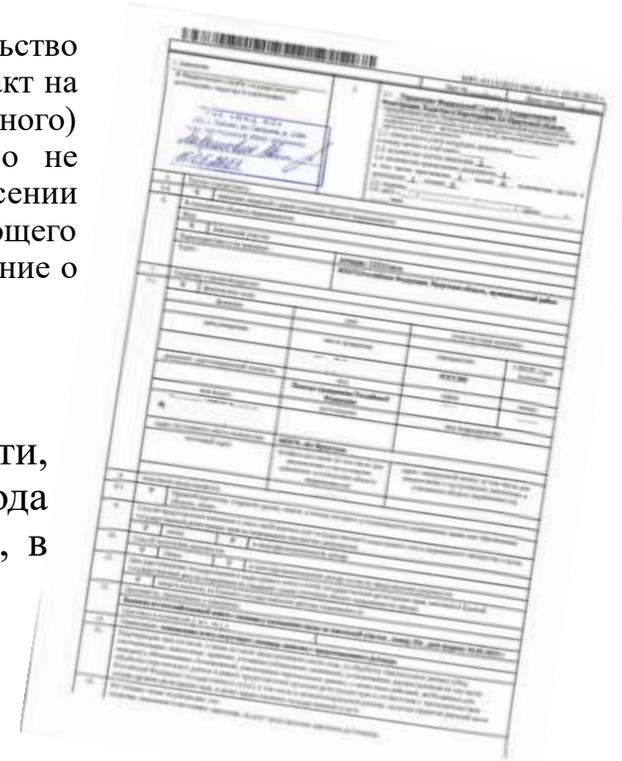
- Вам необходимо обратиться в ГАУ «МФЦ» для представления в орган регистрации прав заявления об осуществлении кадастрового учета изменений описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади. При этом к заявлению о кадастровом учете прилагаются межевой план земельного участка, подготовленный в электронном виде (CD-диск);

- либо кадастровый инженер, как Ваш представитель может обратиться в орган регистрации прав с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета по установлению границ земельного участка и документами, подготовленными в результате выполнения кадастровых работ, в случае если это предусмотрено договором подряда о выполнении кадастровых работ (ч. 2.1 ст. 36 Закона о кадастровой деятельности).



В случае если Вы имеете документы (свидетельство на право собственности на землю, свидетельство на право собственности на землю, бессрочного (постоянного) пользования землей, государственный акт на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей), но сведения о таком земельном участке отсутствуют в ЕГРН и право не зарегистрировано, то Вам необходимо внести данные сведения в ЕГРН на основании заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости и документа, устанавливающего или подтверждающего право на объект недвижимости (ч. 9 ст. 69 Закона о регистрации) и одновременно представить заявление о государственной регистрации права.

Обращаем внимание, что за государственную регистрацию права на объект недвижимости, возникшего до 31.01.1998 г., до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии пп.8 п. 3 ст. 333.35 НК РФ государственная пошлина не уплачивается.





Управление Росреестра
по Иркутской области

Спасибо за внимание!

