

Кадастровая палата по Ростовской области о процедуре межевания

Кадастровой деятельностью является выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком объекте. Специальным правом на осуществление таких работ обладает кадастровый инженер.

Перечень кадастровых инженеров размещен на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра), при этом собственник земельного участка вправе обратиться к любому кадастровому инженеру по своему усмотрению.

При выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами определяются координаты характерных точек границ земельного участка (части земельного участка), осуществляется обработка результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь земельного участка и осуществляется описание его местоположения, проводится согласование местоположения границ земельного участка.

Результатом кадастровых работ является межевой план.

Далее собственник земельного участка обращается в орган регистрации прав с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета в связи с изменением площади и (или) изменением описания местоположения его границ и межевым планом.

Таким образом, в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) вносятся сведения об уточненном местоположении границ и уточненной площади земельного участка.

Далеко не у всех земельных участков границы установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства. Площадь таких земельных участков, по сведениям ЕГРН, является декларированной (то есть не уточненной).

При этом ни Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), ни иными нормативными правовыми актами не установлена обязанность правообладателей земельных участков уточнять местоположение границ земельных участков и вносить такие сведения в ЕГРН до конкретной даты. Уточнение границ осуществляются по инициативе правообладателей таких земельных участков и сроками не ограничивается.

Вместе с тем качественно проведенные кадастровые работы по установлению местоположения границ и определению уточненной площади земельного участка позволят правообладателям понизить риск возникновения земельных споров и последующих судебных разбирательств с соседями – правообладателями смежных земельных участков.

Подчеркиваем, что качество проведенных кадастровых работ играет решающую роль. Зачастую выявляется, что при ранее проведенных работах по определению местоположения границ земельных участков были допущены ошибки.

Правообладатели земельных участков с уточненной площадью и границами имеют возможность ознакомиться с местоположением границ земельных участков на публичной кадастровой карте (сервис «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk5.rosreestr.ru/>) на официальном сайте Росреестра).

В случае если в документах, на основании которых внесены сведения о границах земельных участков, допущена ошибка лицом, выполнившим кадастровые работы, то такая ошибка является реестровой ошибкой и подлежит исправлению на основании межевого плана, содержащего документы, свидетельствующие о наличии реестровой ошибки и подтверждающие необходимость ее исправления, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки.

В результате недавно внесенных изменений в устав ФГБУ «ФКП Росреестра» расширились полномочия Кадастровой палаты по Ростовской области.

Так, работниками Кадастровой палаты за три месяца 2017 года на территории Ростовской области проведены кадастровые работы по исправлению реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка по 14 договорам, заключенным с гражданами, а также с юридическими лицами, за два месяца 2018 года – по 3 договорам.