

**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Иркутской области**

Границы земельного участка. Зачем они нужны?

Земля всегда была и будет одним из наиболее ценных владений человека. Действующее земельное законодательство выделяет два схожих по звучанию, но разных по значению понятия: «земля» и «земельный участок».

Термин земля представляет собой обобщенное понятие, используемое для описания каких – либо территорий, например земель общего пользования (земли, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами). Этот термин часто встречается в статистических отчетах и наблюдениях (общая площадь плодородных земель на территории области, земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению и т.п.)

Земли находятся под охраной государства, как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском, лесном хозяйстве. Вместе с тем земли не могут участвовать в гражданско–правовых сделках, например, не могут являться предметом сделок по отчуждению, таких как купля – продажа, дарение, не могут включаться в наследственную массу, чего не скажешь о земельных участках.

До недавнего времени понятие «земельный участок» не было определено в законодательстве. С принятием Земельного кодекса Российской Федерации такое определение было сформулировано, так земельным участком является часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном законном порядке.

Таким образом одним из факторов, определяющих судьбу земельного участка, является местоположение его границ.

Так что же представляют собой границы земельного участка?

Границами земельного участка, если не углубляться в терминологию, являются линии между характерными (поворотными) точками, то есть точками где граница земельного участка меняет свое направление. Таким образом, местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ.

Определением границ земельных участков могут заниматься лишь официально дипломированные и подготовленные специалисты – кадастровые инженеры. Каждый такой специалист обладает квалификационным аттестатом и имеет право на проведение кадастровых работ. Не стоит самовольно устанавливать или менять границы между участками, так как это может привести к земельным спорам с соседями по участку.

Границы земельного участка на местности закрепляются при помощи межевых знаков, но чаще всего на практике вместо межевых знаков используются колышки или заборы.

В соответствии с положениями Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастре) местоположение границ земельных участков подлежит в установленном законом порядке обязательному согласованию с лицами, указанными в ч. 3 ст. 39 Закона о кадастре – лицами, обладающими смежными земельными участками на праве собственности или ином вещном праве.

Таким образом, если при проведении кадастровых работ уточняется характерная точка, определяющая местоположение границы земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ, то местоположение такой точки должно быть согласовано с правообладателями всех земельных участков, для которых данная точка также является характерной и, соответственно, определяющей местоположение границ данных земельных участков.

При этом в силу ч.ч. 9, 10 ст. 39 Закона о кадастре заинтересованные в согласовании границ земельного участка лица должны быть извещены о проведении такого собрания кадастровым инженером посредством публикации объявления в официальном печатном издании или вручения под расписку извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ.

Извещения могут быть направлены почтовым отправлением с уведомлением о вручении по известным адресам электронной почты.

С 1 января 2017 г. форма извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков, утверждена Приказом Минэкономразвития России от 21.11.2016 N 735.

Результаты согласования оформляются актом согласования, который является приложением к межевому плану, подготовленному кадастровым инженером в результате осуществления кадастровых работ.

Для чего же нужны границы земельного участка? Ответ на вопрос очень прост.

Одними из наиболее распространенных земельных споров являются споры о границах земельных участков (освобождение самовольно занятого земельного участка, восстановление границ участка, оспаривание результатов межевания, исправление реестровой ошибки в сведениях о местоположении границ земельного участка, установление границ участка и др.).

Во избежание споров с соседями и судебных разбирательств, границы должны быть подтверждены документально и оформлены с соблюдением всех требований действующего законодательства, а также согласованы с соседями, что фиксируется в акте согласования границ, который, как было указано выше, приобщается к межевому плану.

Наталья Сафонова

заместитель начальника отдела правового обеспечения

Управления Росреестра по Иркутской области