Приложение 1

**Как установить границы земельного участка и зачем это нужно**

Вопрос очень актуален, особенно для земельных участков, которые предоставлялись до введения в действие Земельного кодекса (до 2001 года). Такие земельные участки предоставлялись без проведения работ по межеванию и кадастрового учета, в частности - земельные участки для ИЖС, для садоводства и огородничества, дачного строительства, личного подсобного хозяйства. Поэтому почти половина таких участков не имеет описания границ в государственном кадастре недвижимости. Кроме того, их площадь внесена в кадастр на основании правоустанавливающих документов и зачастую не соответствует фактической.

Установление границ предполагает определение координат характерных точек и фактической площади земельного участка.

Установление местоположения границ может понадобиться в ряде случаев, например:

* при необходимости раздела земельного участка;
* при сделках с участком, когда покупателю нужно знать фактическую площадь земельного участка и его границы;
* при возникновении спорной ситуации с соседями.

Установление местоположения границ и уточнение площади земельного участка сопровождается кадастровыми работами. Обязательной процедурой является согласование местоположения границ земельного участка, при которой оповещаются все лица, обладающие смежными земельными участками. На сегодняшний день можно выбрать несколько способов оповещения: в индивидуальном порядке, путем направления извещения или опубликования объявления в муниципальной газете.

Для уточнения местоположения границ необходимо обратиться к кадастровому инженеру и в рамках выполнения кадастровых работ он подготовит межевой план, необходимый для внесения сведений в кадастр о местоположении границ и уточненной площади.

При установлении фактических границ земельного участка уточняется площадь, при этом возможно расхождение между площадью, указанной в документах на земельный участок и его уточненной площадью.

Такое расхождение допускается, но оно не должно превышать предельных минимальных размеров для разрешенного использования земель.

В каждом муниципальном образовании свои минимальные размеры, которые установлены правилами землепользования и застройки. Например, в городе Курске предельный размер такого расхождения для земельного участка под размещение индивидуального жилого дома, составляет 450 кв.м. То есть, если площадь земельного участка, определенная по результатам кадастровых работ, будет превышать площадь, указанную в правоустанавливающем документе, более чем на 450 кв.м., то кадастровой палатой буде принято отрицательное решение при кадастровом учете изменений такого земельного участка.

В 2015 году у граждан появилась возможность присоединить к своим дачным, садовым участкам, участкам под жилыми домами, так называемые, неоформленные «прирезки», естественно, если это не земля общего пользования или не участок соседа. Эта процедура называется перераспределение, она позволит за плату получить соседние невостребованные участки земли, но цена за такую землю будет значительно ниже рыночной стоимости. В Курской области она будет составлять 15% от кадастровой стоимости.

Представим ситуацию, когда в застроенной жилой зоне используется земельный участок, рядом находится овраг, который собственник такого участка огородил забором, облагородил, и приспособил для эксплуатации в своих целях. Этот участок слишком мал для постановки на кадастровый учет и предоставления его на торгах, но он представляет интерес для владельца смежного участка. В этом случае, возможно применить процедуру перераспределения земельного участка со свободными землями. Для этого необходимо,

* во-первых, утвердить с органами местного самоуправления схему расположения земельного участка;
* поставить на кадастровый учет новый увеличенный земельный участок,
* далее заключить с органами местного самоуправления соглашение о перераспределении земель находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности. Плата за такое присоединение земельного участка будет зависеть от кадастровой стоимости, размер такой платы определяет Администрация Курской области.

Процесс оформления лучше начать с обращения к кадастровому инженеру.

Кадастровый инженер осуществляет кадастровую деятельность в отношении земельных участков, зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства. В результате таких работ готовятся такие документы как: межевой план (в отношении земельных участков), технический план (в отношении объектов капитального строительства). Такие документы необходимы для постановки на государственный кадастровый учет объектов недвижимости. В результате Вы получаете кадастровый паспорт на объект недвижимости, который необходим для проведения государственной регистрации прав. Другими словами, к кадастровому инженеру обращаются те, кому нужен кадастровый паспорт на объект недвижимости.

Надо отметить, что кадастровый инженер – это не сотрудники кадастровой палаты, это лица, которые имеют действующий квалификационный аттестат и которые осуществляют свою деятельность или в качестве индивидуальных предпринимателей или в составе юридического лица.

Например, если гражданин построил жилой дом, то для его постановки на кадастровый учет, ему необходимо обратиться к кадастровому инженеру. Если кадастровый инженер сделал все правильно, то в результате Вы получаете несколько документов: технический план, и кадастровый паспорт – после постановки на кадастровый учет, а оплатить выполнение таких услуг кадастровому инженеру вы можете после выполнения таких обязательств.

Стоимость услуг определяется в договоре подряда. Тем же договором может быть предусмотрена обязанность кадастрового инженера поставить на кадастровый учет объект недвижимости или оформление заявления для обращения в кадастровую палату. Кроме того с 2015 года предусмотрена возможность оплатить услуги кадастрового инженера после осуществления кадастрового учета.