

Эксперты столичного Роскадастра ответили на вопросы уточнения границ земельных участков

В столичный Роскадастр продолжают поступать вопросы по уточнению границ земельного участка. В рубрике «вопрос-ответ» представляем вашему вниманию новые разъяснения на данную тему.

Вопрос: Зачем уточнять границы земельного участка?

Ответ: Точно определенные границы земельного участка являются защитой от юридических проблем и возникновения земельных споров. Практика показывает, что именно отсутствие точно определенных границ является причиной большинства конфликтов между владельцами смежных земельных участков.

«Установление границ земельного участка дает возможность без лишних проблем совершать любые операции и сделки с недвижимостью, а также поможет исключить возможные ошибки, в том числе в сведениях о фактически используемой площади. Если в сведениях ЕГРН указана площадь больше, чем по факту использует собственник, это может стать причиной неверного определения кадастровой стоимости и, как следствие, неверного расчета земельного налога», - пояснил заместитель директора филиала ППК «Роскадастр» по Москве Алексей Некрасов.

Вопрос: Погрешность точности координат точек границ в полученной мной выписке указана как 0,7 метра. Что это значит?

Ответ: Сведения о координатах характерных точек и погрешности их определения содержатся в выписке об объекте недвижимости, предоставление которой осуществляется в порядке, установленном приказом Росреестра от 08.04.2021 №П/0149 «Об установлении Порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и Порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости».

В соответствии с Законом города Москвы от 19.12.2007 №48 «О землепользовании в городе Москве» все земельные участки на территории города Москвы относятся к категории «земли населенных пунктов».

Приказом Росреестра от 23.10.2020 №П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» установлены значения точности координат характерных точек границ земельных участков. Для категории «земли населенных пунктов» указанное значение составляет 0,1 м.

В ином случае координаты характерных точек границ могут быть уточнены правообладателем по его инициативе в заявительном порядке.

Вопрос: Обязательно ли уточнение координат земельных участков, если в выписке из ЕГРН написано, что они не соответствуют требованиям законодательства?

Ответ: Нет, выписка из ЕГРН содержит сведения, актуальные на дату ее подписания и не является документом, устанавливающим какую-либо обязанность.

Внесение изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о координатах характерных точек границ объекта недвижимости осуществляется в заявительном порядке по инициативе правообладателей, законодательство требований об обязательности внесения/уточнения координат не содержит.

«Чтобы узнать, установлены ли границы земельного участка, можно заказать выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. При отсутствии межевания в выписке будет особая отметка – «границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства», - добавил заместитель директора филиала ППК «Роскадастр» по Москве Алексей Некрасов.

Напомним, получить общедоступные сведения из ЕГРН в электронном виде может любое заинтересованное лицо, воспользовавшись [сервисами Росреестра](#) и [Роскадастра](#), либо [Единым порталом государственных и муниципальных услуг](#).

По любым вопросам, касающимся деятельности учреждения, можно обращаться по номеру Ведомственного центра телефонного обслуживания (ВЦТО) **8-800-100-34-34** (звонок бесплатный).
