

# Пограничный вопрос

Для чего нужно межевание земельного участка

Совсем скоро, как только сойдет снег, сезон работ начнется не только у садоводов, но и у кадастровых инженеров. Главная задача этих специалистов – установить точные границы земельных участков. Обязательно ли проводить межевание, для чего и в каких случаях оно необходимо – об этом журналисту «ОГ» Татьяна БУРОВОЙ рассказала начальник отдела регистрации недвижимости управления Росреестра по Свердловской области Екатерина НАУМКИНА.

В обязательном порядке межевание проводится при предоставлении земель для промышленного производства, капитального строительства, так как без этого право собственности не получить. Проводить кадастровые работы на участках, которые ранее были предоставлены для садоводства и огородничества, ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, закон не обязывает. Но к этому зачастую принуждают обстоятельства.

## Частное дело

– Чаще всего кадастровые работы заказывают, когда нужно продать участок, или возникают споры с соседями, – говорит Екатерина Наумкина. – В принципе можно продать и неотмежёванный участок, закон это позволяет. Но не каждый покупатель согласится заключить такую сделку. Во-первых, из опасений возможных проблем с соседями. Во-вторых, из-за неясности, какова точная площадь участка. А она вполне может оказаться меньше заявленной.

По словам Екатерины Александровны, у нас в стране имеется очень много участков, которые были отмежёваны когда-то, но геодезические работы не проводились. Дело в том, что раньше такие работы были слишком дорогими, порой дороже самих участков. Межевание проводили картометрическим способом, который не является достаточно точным. По этой причине у нас много участков, у которых не совпадают юридические и фактические границы. Проще говоря, на бумаге одно, а на деле совсем другое.

Это создает почву для споров с соседями. Кадастровые инженеры выезжают на место и обнаруживают, допустим, что угол дома или забор, который построен давным-давно, залезает на чужью тер-



Иногда границы смещаются по всему саду

## ЦИФРА

В прошлом году управление Росреестра исправило границы

# 450

участков в области.

риторию. Из такой ситуации есть два выхода.

Если соседи согласны признать фактическое положение вещей, можно подготовить межевой план, согласовать его с обоими собственниками и скрепить его подписями. В этом случае в реестр вносятся сведения о новых границах. Однако если соседи не могут прийти к консенсусу, спор решается в суде. Истцу приходится доказывать, что были допущены ошибки в межевании. Если суд признает ошибку в межевании и вынесет решение об установлении границ по новым координатам, исправления вносятся в реестр.

– Очень важно, – подчеркивает Екатерина Наумкина, – чтобы суд вынес решение об установлении границ по новым координатам. Иногда мы получаем решение суда о том, что межевание оспорено, но без установления границ. И мы не можем внести исправления. Уже если затевать судебный процесс, тратить на это время и деньги, то нужно заявлять, какие координаты верные, прямо по точкам X и Y. Эти данные вносятся в ЕГРН.

## Выбираем инженера

Иногда ошибки при установлении границ допускают кадастровые инженеры. Методологическую по-

- Ссылки в помощь
- Федеральный закон «О кадастровой деятельности» № 221-ФЗ от 24.07.2007 г. в редакции Федерального закона № 445-ФЗ от 22.12.2020 г.
  - Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ от 13.07.2015 г.
  - Приказ Министерства экономического развития РФ № 518 от 17.08.2012 г. «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке».

мощь и контроль за их деятельностью осуществляют саморегулируемые организации (СРО). На сайте Росреестра размещен рейтинг кадастровых инженеров: указано, сколько вынесено положительных и приостановочных решений по документам, подготовленным данными инженерами. По этим показателям видно, насколько грамотно работает тот или иной специалист.

Желательно, чтобы владелец участка присутствовал при проведении кадастровых работ. Он будет видеть, где инженер ставит оборудование, какие точки на местности берет за основу. Хорошо, если и соседи при этом

на месте, особенно если их участки не отмежёваны, поскольку в этом случае придется согласовывать с ними границы. А лучше провести межевание вместе с соседями. За каждый выезд инженера, за вынос каждой точки нужно платить, поэтому выгоднее всё сделать сразу. Если нет ошибки в границах соседнего участка, кадастровый инженер берет точки соседа, и согласования с ним не требуется. Он просто подготавливает план по установленным ранее границам со смежным земельным участком.

## Лучше хором

Больше всего ошибок выявляется при проведении кадастровых работ в коллективных садах. Причем там они носят масштабный характер. Если первоначальное межевание было проведено неверно, то при новом межевании нередко обнаруживаются ошибки едва ли не во всех участках.

– Иногда идет системная сдвигка границ – один участок, второй, третий... десятый, – подчеркивает Екатерина Наумкина. – Требуется пе-

ремежевать целую линейку, весь сад целиком. Это затратно и по времени, и по финансам. Кроме того, чтобы исправить кадастровую ошибку, требуется подпись владельца либо решение суда. Но они либо не являются на межевание, либо умерли, а наследники в права не вступили.

Из этой ситуации есть два выхода: признание границ по суду, либо проведение комплексных кадастровых работ. Последние проводятся по просьбе владельцев участков. Органы местного самоуправления создают специальную комиссию, которая уведомляет садоводов о проведении межевания. Раньше добиться комплексного межевания было сложно, поскольку финансировать его разрешалось только из бюджета. Однако в 2020 году были приняты поправки в закон. Физические и юридические лица получили право оплачивать комплексные кадастровые работы, в которых они заинтересованы.

За счет муниципалитета такие работы тоже можно провести, но лишь в том случае, если затраты на эти цели заложены в местном бюджете.

## ВАЖНО

Кадастровыми работами занимаются коммерческие организации. Цены зависят от сложности и перечня кадастровых работ и колеблются от 8 до 15 тысяч рублей.

Итоговый документ – межевой план кадастровый инженер передает заказчику, а тот сдает его через МФЦ в управление Росреестра по Свердловской области.

Все кадастровые инженеры имеют аттестат на право заниматься данным видом деятельности, который получают после сдачи экзамена. Их работу контролируют различные саморегулируемые организации, они же проводят обучение и повышение квалификации.

– Нам садоводы ни разу не сообщали такой оптимистичной информации, что за счет бюджета им провели комплексные кадастровые работы, – говорит председатель регионального отделения Союза садоводов России Надежда Локтионова. – А сейчас бюджет СНТ не оплачивает эти работы, поскольку поправки в 217-ФЗ расходы по оплате комплексных кадастровых работ отнесли к решению общего собрания. Поэтому если садоводы хотят, то сами планируют эти расходы в смете и голосуют на общем собрании.

Заместитель председателя комитета по товарному рынку администрации Екатеринбурга Иван Беспятов на вопрос журналиста «ОГ» ответил, что комплексные кадастровые работы в СНТ и ОНТ городом не финансируются и не субсидируются.

И все же, прежде чем заказывать комплексные кадастровые работы, садоводам следует поинтересоваться, не запланировано ли их проведение муниципалитетом на территории, где расположено СНТ. Подобный шанс существует, лучше его проверить.

Есть еще один подводный камень на пути комплексных кадастровых работ. Решение о согласовании границ принимается, если со стороны заинтересованных лиц не поступило возражений или если вступившее в силу решение суда об установлении местоположения границ. Если же возражения имеются, тогда местоположение границ признается спорным. Получается, что один упрямый садовод сможет свести на нет все усилия. Впрочем, разрешить разногласия можно в суде.

## Работа над ошибками

Необходимость в проведении комплексных кадастровых работ возникает и в том случае, если кто-то из владельцев или сразу несколько самовольно прирезали себе земли. В прежние времена это случалось нередко. Скажем, по документам площадь участка шесть соток, а фактически – восемь. Вплоть до 2008 года закон предусматривал межевание той площади зе-

мельного участка, которая изначально была предоставлена в пользование. Сейчас эти несоответствия обнаруживаются, их приходится устранять.

– Как орган регистрации прав мы исправляем кадастровые ошибки, – говорит Екатерина Наумкина. – Берем проблемные территории, прорабатываем их. В Бerezovском городском округе, например, были обнаружены целые поселки со сдвигкой границ. Приведение их в соответствие занимает много времени, а результат не всегда достигается. Дело в том, что мы можем исправить ошибки, если есть документы, подтверждающие, что конкретный участок или вся территория садоводческого товарищества остается в неизменных границах 15 и более лет. Непременным условием является также отсутствие заявлений о нарушении чьих-то прав.

Между тем садоводы порой сдвигают общий забор на муниципальные земли, не выдержав оговоренных законом пятнадцатилетний. Был также в практике свердловского Росреестра случай, когда один из садоводов был не согласен с тем, что при межевании в саду были допущены ошибки. В итоге все труды сотрудников Росреестра пропадают зря.

## Делаем вывод

Пока кадастровые работы проводятся по желанию владельца участка. Однако земельное законодательство постоянно меняется. Межевание может сделать обязательным. Разговоры об этом уже велись.

Житейские обстоятельства тоже меняются. Сегодня у вас один сосед, вы живете мирно, завтра появится другой и затеет войну из-за двадцати сантиметров захваченной, по его мнению, вами земли. А вам будет нечем доказать свою правоту. Если фактическая площадь участка больше той, что была выделена, рано или поздно претензии предъявят муниципальный контроль или Госземнадзор. А это грозит штрафами.

Татьяна БУРОВА

### ЛУННЫЙ КАЛЕНДАРЬ

Список дел для садоводов и цветоводов Среднего Урала на ближайшую неделю марта – начало апреля.

26 <sup>03</sup>	<b>Луна в Козероге.</b> Этот знак считается среднепродуктивным, поэтому не рекомендуется сеять рассаду или делать пикировку. Достаточно полить в этот день растения, можно провести подкормку, если требуется.
27 <sup>03</sup>	<b>Убывающая Луна.</b> Луна продолжит находиться в среднеплодородном знаке Козерога. В этот день можно подготовить растения к пересадке, перевалке и пикировке.
28 <sup>03</sup>	<b>Неблагоприятный день.</b> В марте, исходя из фаз Луны, – два неблагоприятных дня (1 и 28 числа), работать с растениями и землей не рекомендуется, просто отдохните, чтобы накопить силы на предстоящий сезон.
29 <sup>03</sup>	<b>Луна в Водолее.</b> Неблагоприятное влияние уменьшается, но серьезных работ с растениями лучше на этот день не назначать, урожай в будущем может не порадовать.
30 <sup>03</sup>	<b>Луна в Рыбах.</b> Рыбы – плодородный знак зодиака, в этот день рекомендуется вносить удобрения, а также заниматься пикировкой, пересадкой и другими работами с растениями.
31 <sup>03</sup>	<b>Новолуние.</b> В новолуние не рекомендуется работать с растениями, допускается полив, рыхление, если это требуется.
1 <sup>04</sup>	<b>Новолуние.</b> В апреле ожидается 4 неблагоприятных дня (1, 2, 29 и 30). В этот день не рекомендуется что-то сеять, всходов можно так и не дожидаться.

Подготовила Дарья ПОПОВИЧ

Лунный календарь можно вырезать и прикрепить магнитом на холодильник, так он всегда будет перед глазами

### ПРОГНОЗ ПОГОДЫ на предстоящую неделю

В ближайшие выходные, особенно по ночам, на Среднем Урале ещё будет морозно. Но это ненадолго. Первые дни апреля нас порадуют настоящей весенней оттепелью с обильным таянием снега. Подробный прогноз погоды на предстоящую неделю дала «Областная» главный синоптик Уральского управления по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды Галина ШЕПОРЕНКО.

– В предстоящие сутки в ночные часы похолодает до -8...-13 градусов, температура воздуха днём будет около 0 градусов. После выходных станет теплее, но с небольшими отрицательными температурами по ночам, когда воздух будет остывать до -3...-6 градусов. Дневная температура – от +1... до +7 градусов. Самые тёплые дни будут в конце недели, с приходом апреля. В эти дни осадки в виде снега могут перемежаться дождем.

Погода выходных дней в регионе						
	Сб   26	ночь	день	Вс   27	ночь	день
Екатеринбург	☁	-11	-3	☁	-9	+2
		ю, 5-6 м/с			ю-в, 5-6 м/с	
Ирбит	☁	-11	-3	☁	-10	-1
		ю, 4-6 м/с			ю, 7 м/с	
К.-Уральский	☁	-13	-4	☁	-12	0
		ю, 5-6 м/с			ю, 7-8 м/с	
Краснофимск	☁	-11	-1	☁	-4	+4
		ю, 4-6 м/с			ю, 5-6 м/с	
Нижний Тагил	☁	-12	-2	☁	-6	+3
		ю, 4-6 м/с			ю, 5-6 м/с	
Серов	☁	-13	-2	☁	-7	+2
		ю, 5-6 м/с			ю, 6-7 м/с	

### ФОТОФАКТ

Гелихризум называют «золотым солнцем», и не только за красоту. Этот цветок легко выращивать. Растение хоть и родом из Южной Африки, хорошо адаптировалось к суровому уральскому климату. Правда, на родине бессмертник (так еще называют гелихризум) растет круглый год, а у нас выращивается как однолетник.

На Среднем Урале гелихризум вырастает до метра в высоту, в среднем около 70 сантиметров. Защищает в начале лета и до самых морозов сохраняет декоративность. Цветы на ощупь как бумажные, и даже если высохнут, не теряют своего окраса.

Выращивать гелихризум можно как через рассаду – тогда он зацветет в июне, – так и прямым посевом в грунт. Семена достаточно быстро всходят, и растение буквально сразу завязывает бутоны. Этот цветок не сильно требователен к поливу, достаточно одного раза в неделю.

Диана ХРАМЦОВА