

# Как избежать земельных споров с соседом? Советы ФКП

***«Пограничные» разногласия не редкость для собственников двух смежных участков. В Федеральной кадастровой палате назвали причину возникновения споров за территорию и подкрепили экспертное мнение цифрами.***

Собственникам земельных участков, у которых не определены границы, Кадастровая палата рекомендует провести межевание и внести уточненные сведения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Практика показывает, что именно отсутствие точно определенных границ – причина большинства споров между владельцами смежных участков. Уточнение границ защитит права собственников, а также минимизирует возникновение дополнительных рисков.

В Федеральном законе о кадастровой деятельности под*смежным земельным участком* [понимается](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/4f1bebcfa021a0dc294282157b643f1cda962ff2/) земельный участок, границы которого одновременно являются границами другого. То есть там, где заканчивается ваша территория, начинаются «сотки» соседа. Также могут возникнуть споры, если земельные участки не граничат друг с другом, но их использование – единственная возможность получить доступ к территориям общего пользования, к источнику воды, провести ремонтные работы или реализовать иные нужды. Если возникла похожая ситуация, рекомендуем установить сервитут, то есть предоставить право лицу или нескольким лицам ограниченно использовать ваш земельный участок. При этом установление сервитута не лишит вас права владения. Ограниченное пользование чужим земельным участком регулируется статьями 274-277 Гражданского кодекса. В зависимости от ситуации сервитут бывает двух типов: публичный и частный. Подробнее о его установлении можно прочитать [в этом материале](https://kadastr.ru/magazine/articles/svoy-sredi-chuzhikh-ili-chto-takoe-chastnyy-servitut/).

Чтобы уточнить границы, необходимо воспользоваться услугами кадастрового инженера и провести межевание земельного участка. Ознакомиться с информацией о действующих специалистах можно в сервисе Росреестра [«Государственный реестр кадастровых инженеров»](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/ais_rki). Советуем обратить внимание на опыт кадастрового инженера, качество и сроки проведения процедуры.

Межевание – мера добровольная, но ее проведение поможет решить вопросы площади и границ земельного участка, а также избежать споров с соседями. После выполнения кадастровых работ в орган регистрации прав следует подать межевой план и заявление. Сделать это можно дистанционно через сервис [«Выездное обслуживание»](https://kadastr.ru/services/vyezdnoe-obsluzhivanie/). Более детально о том, как провести межевание и сколько это стоит, мы рассказывали [ранее](https://kadastr.ru/magazine/publikatsii/mezhevanie-zemelnogo-uchastka-kak-provesti-i-skolko-eto-stoit-podrobnee-na-rbk-https-realty-rbc-ru-n/).

К 1 июля, то есть в первой половине 2020 года, на территории Российской Федерации доля земельных участков с уточненной площадью, внесенных в ЕГРН, составила 60,6% (36 853 079 ед.) при общем количестве 60 860 672.

В 9 регионах этот показатель превышает 90%. Лидеры – республики Башкортостан и Татарстан, Калининградская, Магаданская, Свердловская области, Еврейская автономная область, Ямало-Ненецкий автономный округ.
В эту группу также попал и Санкт-Петербург.

Среди аутсайдеров по доле поставленных на учёт участков выделяются территории Европейской части России: Республика Ингушетия, Чувашская Республика, Костромская и Ульяновская области и представитель Дальневосточного федерального округа – Камчатский край. Здесь поставлено на учёт не более 40% всех участков.

В Москве и Московской области доля земельных участков с уточненной площадью составляет 77,3% и 69,5% соответственно.

**Муниципальные образования и населенные пункты**

Земельные разногласия, хоть и редко, могут возникнуть не только с соседом по даче, но, например, и на региональном уровне. Сократить их количество помогает внесение в ЕГРН сведений об административно-территориальном делении. Органы государственной власти и местного самоуправления направляют для внесения в ЕГРН сведения о границах муниципальных образований (МО), населенных пунктов (НП). Эта норма [закреплена](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/5de738b5b6403641532a8879632465738789da7a/) в пунктах 7–8 части 1 статьи 32 Закона о государственной регистрации недвижимости.

Кадастровая палата вносит в реестр недвижимости данные о границах в порядке межведомственного информационного взаимодействия. Актуальные сведения ЕГРН также помогают:

* снизить риски ведения бизнеса;
* увеличить инвестиционную привлекательность региона;
* вовлечь в оборот неиспользуемые земли;
* улучшить качество управления территориями и земельными ресурсами регионов.

Приведем выдержки из статистики внесенных данных в ЕГРН по состоянию на
1 июля 2020 года.

**Муниципальные образования**

Общий показатель муниципальных образований по России, границы которых учтены, благоприятный – 71,2%: 14 933 из 20 984 единиц. Динамика за первое полугодие достаточно яркая – прирост на 5,4%: в четверти регионов их доля – более 90%.

На 99–100% внесены границы МО в 28 из 85 кадастровых округов Российской Федерации, что составляет треть от общего числа. Это республики Алтай, Бурятия, Карелия, Мордовия, Северная Осетия-Алания, Татарстан, Хакасия, Чеченская Республика. А также Алтайский и Красноярский край, Амурская, Астраханская, Владимирская, Воронежская, Калининградская, Московская, Новосибирская, Рязанская, Саратовская, Сахалинская, Свердловская, Смоленская, Тамбовская, Челябинская, Ярославская области. Кроме того, в реестре недвижимости на 100% учтены границы в Ямало-Ненецком автономном округе (55 элементов) и в двух бывших субъектах страны: Коми-Пермяцком (7) и Эвенкийском округах (24).

**Населенные пункты**

В конце первого полугодия 2020 года из всех населенных пунктов России (155 695) только у 32,3 % содержались сведения о границах в ЕГРН. С начала года этот показатель имеет непрерывную положительную динамику и к 1 июля вырос на 2,1%.

Помимо Москвы, где в ЕГРН внесены все границы, практически не осталось населенных пунктов без установленных границ в Чувашской Республике и Белгородской области. Лидируют также Краснодарский край и Тюменская область. В Республике Хакасия внесено 85 % границ населенных пунктов. Однако некоторые регионы пока не могут похвастаться такими высокими значениями. Например, в Кабардино-Балкарии, Марий Эл, Крыму, а также Волгоградской, Кировской, Псковской, Ростовской области доля НП, сведения о границах которых содержатся в ЕГРН, – менее 5%.

**Контакты для СМИ**

Елена Филатова

Начальник отдела контроля и анализа деятельности

Кадастровая палата по Республике Хакасия

8 (3902) 35 84 96 (доб.2214)

Press@19.kadastr.ru

655017, Абакан, улица Кирова, 100, кабинет 105.