**Отвечаем на вопросы: Почему земельный участок не отображается на публичной кадастровой карте? Как уточнить границы земельного участка?**

Почему земельный участок не отображается на публичной кадастровой карте?

Первая, неожиданная причина – Вы ищете земельный участок не на официальной публичной кадастровой карте, а на сайте-двойнике, как правило, предлагающем платные услуги и сведения весьма сомнительного качества. Перейти в раздел «Публичная кадастровая карта» можно с официальной страницы Росреестра https://rosreestr.ru или по прямой ссылке https://pkk5.rosreestr.ru.

Вторая причина – то, что у Вашего земельного участка не установлены границы в соответствии с требованиями действующего законодательства, т.е. по-научному, участок декларированный. Ранее при сделках с недвижимостью и регистрации закон не требовал от граждан проводить межевание. Границы и площадь устанавливались описательно, без координат. Это приводило и до сих пор приводит к частым спорам между собственниками смежных земельных участков, а также к неправильному исчислению налогов. Участок без точных границ нельзя объединить или выделить из него другие земельные участки; в земельных спорах у собственника уточненного участка есть преимущество: суд встанет на сторону того, кто закрепил границы своей земли официально. Согласно пункту 3 части 4 статьи 8 Закона№ 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации), описанием местоположения объекта недвижимости является одним из основных сведений об объекте недвижимости.

Но может быть ситуация, что межевание правообладателем (или прошлым владельцем земельного участка) проводилось, но сведения о границах участка всё равно отсутствую на Публичной кадастровой карте. Здесь могут иметь место следующие ситуации:

1) межевание было проведено, но правообладатель не обратился с необходимыми документами в уполномоченный в то время орган (Земкадастр, земельные комитеты, кадастровую палату). Предоставление информации носило заявительный характер. Если собственники или заинтересованное лицо информацию не предоставил, то и в базе она отражена не была;

2) межевание было проведено, но недостаточно точно (погрешность координат больше установленной нормативами).

Межевание земельного участка проводится только один раз, за исключением, конечно же, если гражданин сам захотел уточнить границы своего земельного участка. Если же есть сомнение, а на том ли месте по координатам стоит забор, соответствует ли площадь земли по факту указанной в документах, можно заказать работы по выносу границ земельного участка в натуру. Кадастровый инженер поможет вынести границы в тех координатах, которые указаны в землеустроительном деле в условной системе или пересчитать координаты.

Как уточнить границы земельного участка?

Если межевание земельного участка не проводилось, то рекомендуется его провести. Кадастровый инженер подготовит межевой план. За услугой можно обратиться как к частному предпринимателю, так и в специализированную организацию. Реестр кадастровых инженеров и их контактные данные размещены на официальном сайте Росреестра: <https://rosreestr.ru>. Также необходимо согласовать границы с владельцами смежных земельных участков. Следует внимательно относиться к согласованию границ соседей, т.к. поставив подпись в акте согласования Вы не только согласуете границы соседа, но и можете изменить свои, и не в выгодную для Вас сторону. После завершения кадастровых работ и согласования местоположения границ, необходимо обратиться в орган регистрации прав для осуществления учётных действий.

Внесение сведений в ЕГРН носит заявительный характер, всем собственникам (-ку) объекта недвижимости (или представителю, действующему на основании нотариальной доверенности) необходимо обратиться с соответствующим заявлением. После внесения сведений об уточнении границ в ЕГРН Вы увидите свои объекты недвижимости (земельный участок/ жилой дом) на Публичной кадастровой карте.