

Памятка для землевладельца

- **Что такое земельный кадастр и кадастровая единица?**
- **Что такое крепостная книга и недвижимость?**
- **Образование кадастровой единицы**
 - **Образование кадастровых единиц по картам и плановым материалам**
 - **Образование кадастровых единиц путём кадастровых измерений**
- **Различные способы применяемые при кадастровых измерениях**
 - **Аэрофотогеодезическая съёмка**
 - **Кадастровые измерения в произвольной системе координат**
 - **Кадастровые измерения в местной системе координат**
 - **Кадастровые измерения в государственной системе координат**
- **Действия после земельной реформы**
 - **Изменение целевого назначения кадастровых единиц**
 - **Изменение адреса кадастровой единицы**
 - **Простые действия по землеустройству**
 - **Сложение кадастровых единиц**
 - **Раздел кадастровых единиц**
 - **Обмен частей недвижимой вещи**
 - **Изменение границ недвижимой вещи**
 - **Определение (установление) местонахождения границ недвижимой вещи (кадастровой единицы)**
 - **Восстановление межевого знака (пограничного знака)**
 - **Обозначение в природе границ кадастровых единиц, которые образованы по картам и плановым материалам**
- **Отметки держателя кадастра**
- **Споры о границах земельного участка**
 - **Причины возникновения споров о границах**
 - **Предотвращение споров о границах земельного участка:**
 - **Роль Земельного департамента при спорах о границах**
 - **Вспомогательные материалы**

Что такое земельный кадастр и кадастровая единица?

Земельный кадастр - это установленный государством регистр, задача которого состоит в сборе и регистрации информации о пространственном расположении недвижимой вещи, о использовании земли, о ценности земли, о природном состоянии земли, а также сохранение качественной информации и обеспечение доступности для общественности. В земельный кадастр занесены данные всех кадастровых единиц Эстонского государства (кадастровый признак, площадь, целеназначение и другими технические данные).

Кадастровая единица - в кадастре самостоятельной единицей зарегистрированный участок земли.

Кадастровый признак - предусмотренный для каждой кадастровой единицы уникальный цифровой код.

Пограничный пункт - в природе обозначенная или не обозначенная точка внешней границы земельного участка.

Пограничный знак - обозначение пограничного пункта в природе.

Держателем кадастра является Земельный департамент.

Что такое крепостная книга и недвижимость?

Крепостная книга - это государственный регистр вещных прав на недвижимую вещь. Недвижимая вещь (недвижимость) – это земельный участок, квартирная собственность, право застройки и право квартирной застройки. В отношении недвижимости в крепостную книгу вносятся собственники и обременяющие недвижимую вещь ограниченные вещные права: ипотеки, сервитуты, реальные повинности, права застройки, преимущественные права покупки и отметки (предварительные отметки, запретительные отметки, возражения и примечания).

Недвижимость может быть как недвижимая вещь (земельный участок) так и право застройки, квартирная собственность, право застройки квартир.

Номер недвижимости - номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости (номер части регистра крепостной книги).

Держателем крепостной книги является Отдел закрепления недвижимости Тартуского уездного суда, общественной программой управляет Центр Регистра и Инфосистем.

На сайт крепостной книги можно перейти по следующей ссылке:

<https://kinnistusraamat.rik.ee/>

Портал недвижимости, где можно предоставлять заявления о закреплении недвижимости:

<https://kinnistuportaal.rik.ee/>

Образование кадастровой единицы

Образование кадастровой единицы - это процесс, в ходе которого определяется граница кадастровой единицы, площадь и наличие угодий. Затем заносится запись в земельный кадастр (земельный регистр) и в крепостную книгу.

Первичное образование кадастровых единиц происходит в ходе земельной реформы, причём за основу определения земельных границ определяющий берёт существующие схемы, планы и планировки. В ходе земельной реформы можно образовывать кадастровые единицы как путём кадастровых замеров так и на базе карт.

После проведённой земельной реформы для целесообразного использования земельного участка на основе заявления владельца можно проводить простые действия по землеустроительству. В ходе действий по землеустроительству образуются новые земельные участки путём кадастровых замеров.

К простым действиями по землеустроительству относятся:

- раздел
- сложение
- обмен частей недвижимой вещи
- изменение границ недвижимой вещи
- определение границ недвижимой вещи

Образование кадастровых единиц по картам и плановым материалам

- По картам и плановым материалам разрешаются образовывать кадастровые единицы в ходе земельной реформы.
- Определяющий границы участков запрашивает разрешение и условия для образования участка по картам и планам. Держатель кадастра (Земельный департамент) может отказать в выдаче разрешения если данные соседних участков не точные и некачественные.
- Определяющий границы участка при необходимости составляет план земельной единицы и описание границ.
- Определяющий границы участка показывает на плане границы участка и берёт подпись о согласии с обозначенными границами на плане. При необходимости показывают границы на плане и владельцам соседних участков.
- В основном протокол о границах не составляют. Протокол о границах составляется в том случае, если кто либо из ознакомивших с границами потребует или если составление протокола обязательно (в случае, если в личном использовании находящиеся границы земли изменяют или если земля приватизируется под строения). В протоколе описываются границы, пограничные знаки и пункты, а так же их месторасположение по отношению к постоянным объектам на местности.
- Если при показе границ или к подписанию протокола приглашённое лицо не является на место или не согласен с показанными границами на плане и отказывается подписывать протокол, то границы считаются как показанными на

плане. В таком случае определяющий границы участка предоставляет информацию о причинах отсутствии подписи держателю кадастра.

- Определяющий границы участка предоставляет Земельному департаменту данные и документы для образования кадастровой единицы через электронный кадастр.
- Держатель кадастра проверяет, все ли необходимые документы предоставлены и соответствуют ли требованиям в законодательстве, совпадают ли предоставленные данные участка с данными ранее зарегистрированных кадастровых единиц.
- Держатель кадастра определяет границы и площадь земельного участка образующего по картовым материалам. Состав угодий кадастровой единицы определяет кадастр на основании базовой карты.
- Держатель кадастра регистрирует в регистре целевое назначение и адрес земельного участка.
- Извещение о записи регистрации или об отказе посылается на электронную почту, которая должна быть указана на заявлении. По почте отправляется извещение только в том случае, когда не возможно известить электронным путём.
- В кадастровом регистре заносится пометка "площадь приблизительная".

Обрати внимание!

- Как правило образование кадастровых единиц по картам и плановым материалам не самый точный способ образования кадастровых единиц.
- Расположение границы земельного участка на карте может быть не точное.
- Площадь образованного земельного участка приблизительна.
- Точная площадь и расположение границы земельного участка выяснится только в ходе произведённых на местности кадастровых замеров землемером, который имеет соответствующую лицензию на землеустроительные работы.

Образование кадастровых едениц путём кадастровых измерений

Кадастровые замеры это определение, установление, обозначение, измерение и показ границ в природе землемером, который имеет соответствующую лицензию на землеустроительные работы; а так же кадастровые замеры являются одной частью процесса образования кадастровой единицы. Кадастровые замеры необходимо осуществить для проверки кадастровых измерений, для получения более точных данных и для восстановления межевых знаков (пограничных знаков).

- Использование кадастровых замеров является одной из возможностью образования кадастровой единицы во время проведения земельной реформы.
- Из уже образованных во время проведения земельной реформы кадастровых единиц образование новых кадастровых единиц возможно только путём кадастровых замеров.

- Для проведения кадастровых замеров надо сначала обратиться к уполномоченному представителю местного самоуправления для определения границ на генеральном плане месторасположения или для согласования границ участков образующихся в процессе проведения землеустройства. Во время согласования получают информацию о существующих или необходимых планировках, а так же о необходимости согласований.
- Право устанавливать или восстанавливать межевые знаки (пограничные знаки), а так же осуществлять кадастровые замеры есть только у землемера, который имеет соответствующую лицензию на землеустроительные работы.
- Владелец или правовое лицо обращается к землемеру, имеющему соответствующую лицензию на землеустроительные работы, который на основании доверенности владельца запрашивает через электронный кадастр условия на кадастровые замеры. Выбери землемера из списка [Владельцев лицензий на землеустроительные работы.](#)
- После получения условий на кадастровые замеры из кадастра землемер осуществляет землемерные работы: определяет границы в местности, замеряет границы участка, при надобности устанавливает новые соответствующие требованиям межевые знаки.
- Форма, материал и установка устанавливаемого межевого знака должна обеспечивать неподвижное сопряжение с поверхностью земли, а так же долговечное сохранение в уличных условиях. Межевой знак можно установить и под поверхностью земли. Пограничный знак так же можно не устанавливать, если это препятствует сельскохозяйственному использованию земли. Установленный межевой знак можно окружить радиусом до 2 м обкопкой. С каждого установленного или проверенного пограничного знака делает землемер фотографию места с геокоординированными координатами.
- Межевые знаки, которые после проведения землеустройства не будут обозначать границу, следует землемеру удалить.
- В лесах и на местности покрытой деревьями разрешено по указанию землемера делать до 2 м шириной просеки (визеры). Организацию пропилки просек берут на себя владельцы участков.
- Если во время кадастровых измерений выяснится, что уголья не совпадают с угольями на базовой карте или объект несущий ограничение на местности не совпадает с данными карты, то землемер даёт об этом знать работнику кадастра. При необходимости этот объект замеряется на местности.
- Если в ходе кадастровых измерений выяснится, что у соседних земельных участков противоречивые данные измерений или обнаружено, что место межевого знака не соответствует данным о границе в кадастре или межевые знаки продублированы, то потребуется определять (устанавливать) местонахождения границ кадастровой единицы в природе на основании закона о Кадастре § 15.
- Землемер обязан пригласить к ознакомлению границ участка на местности всех владельцев, у участков которых общий межевой знак. Данные о месте жительства или электронный адрес землемер получает в кадастре.

- Владельцам соседних участков земли необходимо предоставить все замечания, требования и свои точки зрения по поводу границы до показа их на местности.
- Землемер составляет протокол о расположении и показе границ, в котором лица, приглашённые к ознакомлению границ участка, подтверждают своё согласие о расположении границ и обязанность о сохранении межевых знаков.
- В случае, если приглашённый владелец участка не явится на место, то с посланным письменным приглашением считается расположение межевых знаков извещено и владелец с границей согласен.
- Если приглашённый владелец участка придёт к ознакомлению границ участка, но не подпишет протокол, то считается расположение межевых знаков и обязанность о сохранении межевых знаков извещёнными.
- Землемер предоставляет через электронный кадастр данные кадастровых измерений и документы. Предоставленные данные и документы образуют дигитальное дело кадастровых измерений. За правильность предоставленных данных и законность измерений несёт ответственность землемер.
- Работник кадастра проверяет, все ли необходимые для записи в регистре данные и документы предоставлены и соответствуют ли они установленным требованиям правовых актов и выданным условиям на кадастровые измерения, а так же соответствуют ли они уже имеющимся в кадастре данным.
- Работник кадастра определяет границы и площадь кадастровой единицы в соответствии с определёнными требованиями на основании предоставленных кадастровых измерений. Состав угодий кадастровой единицы определяет кадастр на основании базовой карты.
- Держатель кадастра регистрирует в регистре целевое назначение и адрес земельного участка.
- Извещение о записи регистрации или об отказе посылается на электронную почту, которая должна быть указана на заявлении. По почте отправляется извещение только в том случае, когда не возможно известить электронным путём.

Различные способы применяемые при кадастровых измерениях

Аэрофотогеодезическая съёмка

- Аэрофотогеодезическую съёмку как способ кадастровых измерений применяли на слабо заселённых местностях с начала земельной реформы и до принятого 05.01.1999 году постановления Правительства Республики "Порядок кадастровых измерений".
- Отрезки границы мерили обычно рулеткой, внутренние углы участка и координаты не измерялись.
- Для нанесения на план пограничных пунктов брали привязки на местности к узнаваемым природным и техническим элементам ситуации на аерофотоплане и

на местности. Если границу сперва определяли на аэрофотоплане, то выносили пограничные пункты на местность с помощью привязок.

- Площадь определяли по карте с помощью планиметра. При этом площадь приближительна.
- Расположение границы земельного участка на карте может быть не точно.

Кадастровые измерения в произвольной системе координат

- Способ кадастровых измерений в произвольной системе координат применяли с начала земельной реформы и до принятого 23.10.2003 году постановления Правительства Республики "Порядок производства кадастровых измерений и контроля кадастровой съёмки".
- Образовывали в произвольной системе геодезическую сеть, в которой ориентировались на азимут.
- Замеряли внутренние углы и отрезки границ земельного участка, на основании которых высчитывали координаты пограничных пунктов.
- Кадастровую единицу привязывали к элементам ситуации на базовых картах (например, дороги, перекрёстки, каналы, просеки или строения).
- Такой способ гарантировал фиксированную форму земельного участка и точную площадь.
- Поскольку пограничные пункты земельного участка не связаны с государственной системой координат, то местонахождение этой кадастровой единицы на карте может быть не точное.

Кадастровые измерения в местной системе координат

- Способ кадастровых измерений в местной системе координат применяли с начала земельной реформы и до принятого 23.10.2003 году постановления Правительства Республики "Порядок производства кадастровых измерений и контроля кадастровой съёмки".
- Пограничные пункты земельного участка замерыли в местной системе координат.
- Для привязывания кадастровой единицы к базовой карте координаты в местной системе пересчитывались в общепринятую государственную систему координат L-EST.
- При новых замерах местной системы координат в L-EST систему может выясниться, что в зависимости от места разница с данными в местной системе координат доходит и до 1 метра.
- Из-за неточности местной системы координат, а так же из-за пересчитывания координат местонахождение этой кадастровой единицы на карте может быть не точное.

Кадастровые измерения в государственной системе координат

- В Эстонии действует прямоугольная система координат L-EST 97 (x, y).
- На сегодняшний день при кадастровых измерениях L-EST 97 - это единственная разрешенная система координат.

- Пограничные пункты привязаны к одной государственной геодезической системе. Точность определения координат пограничного пункта по отношению геодезической системе должна быть в густонаселённых регионах +/- 10см и в слабонаселённых регионах +/- 35см.
- Если нет ошибок в измерениях, то в этом случае местонахождение кадастровой единицы на карте определено точнее всего.

Действия после земельной реформы

Изменение целевого назначения кадастровых единиц

- Для изменения целевого назначения кадастровой единицы собственник земли предоставляет заявление в местное городское или волостное самоуправление.
- Местное городское или волостное самоуправление выясняет исходя из существующих законов ограничения или другие обстоятельства.
- При определении переназначения земельных участков без построек городское или волостное самоуправление исходит из действительного использования земли или опирается на утверждённую планировку.
- Для земли обслуживающий здание определяется целевое назначение исходя из действительного использования самого здания, разрешения на строительство или на основании письменного подтверждения из городского или волостного самоуправления.
- Определение или изменение целевого назначения кадастровой единицы решает местное городское или волостное самоуправление по месту нахождения земли отдельным распоряжением.
- Городское или волостное самоуправление предоставляет распоряжение о изменении целевого назначения кадастровой единицы вместе с соответствующим заявлением держателю кадастра (Земельный департамент), который в случае положительного решения делает запись в земельном кадастре.
- Держатель кадастра извещает о изменении целевого назначения кадастровой единицы как предъявителя заявления о внесении изменений, так и Отдел закрепления недвижимости (электронным путём).

Изменение адреса кадастровой единицы

- С вопросами о изменении адреса кадастровой единицы и с другими вопросами связанными с адресом следует обратиться в городское или волостное самоуправление по месту нахождения земельного участка.
- Городское или волостное самоуправление определяет распоряжением адрес кадастровой единицы и затем заносит данные адреса в государственную базу данных адресов (ADS).
- После утверждения адреса в базе данных адресов (ADS) регистрируется адрес в земельном кадастре и в крепостной книге.

Простые действия по землеустройству

В ходе простых действий по землеустройству происходит раздел, сложение кадастровых единиц, обмен частей недвижимой вещи, изменение границ недвижимой вещи и определение границ недвижимой вещи.

Во время проведения простых действий по землеустройству при определении границ новых кадастровых единиц следует опираться:

- на требования по землеустройству, в которых прежде всего заложены основы для целесообразного использования недвижимой вещи, учтено с возможностью обеспечения подъезда к участку, а так же учтены простые и ясные границы по возможности совпадающие с природными объектами на местности, предотвращены полосы и клинообразные формы участка;
- на утверждённые планировки;
- на общественный интерес;
- на права собственника.

Действия по землеустройству проводятся за счет владельца, если в законе или договоре не установлено иначе.

На основании закона о землеустройстве действия по землеустройству не дают право распоряжаться недвижимостью в буквальном значении закона о Вещевом праве - это означает, что не заключают нотариальные сделки. Не допустимо во время землеустройства проводить грязные сделки. В случае если у работника кадастра возникнет подозрение о проведении грязной сделке, то у него есть право потребовать заключение нотариального договора. Процесс землеустройства считается завершённым после записи в крепостной книге.

Сложение кадастровых единиц

Сложение кадастровых единиц - это когда из нескольких соседних земельных участков образуется один земельный участок (кадастровая единица).

Для сложения земельных участков (т.е. для образования новой кадастровой единицы) потребуется:

- Собственник земли (или собственники) обращается в местное самоуправление по месту нахождения земли, что бы выяснить возможности, нужна ли детальная планировка или есть ли какие-нибудь ограничения (величина участка и т.д.);
- Если складываемые кадастровые единицы занесены в разные части крепостной книги и на участке имеется ипотека, то требуется согласие держателя ипотеки; так же при наличии других касающихся лиц, нужно и их согласие.
- При необходимости собственник земли обращается для получения различных согласований в соответствующий департамент (Департамент окружающей среды, Департамент сельского хозяйства, Департамент охрана памятников старины и т.д.);
- Местное самоуправление определяет целевое назначения кадастровой единицы и адрес;

- Собственник земли обращается к [землемеру](#), который имеет соответствующую лицензию на землеустроительные работы и который на основании доверенности владельца запрашивает через электронный кадастр условия на кадастровые замеры.
- Землемеру необходимо дать свои контактные данные (номер телефона, электронный и почтовый адрес). Действующие контактные данные необходимы землемеру для того, чтобы при возникновении дополнительных вопросов землемер или специалист кадастра мог связаться и/или передать информацию о делопроизводстве.
- Землемер проводит кадастровые измерения, затем составляет дело образования кадастровой единицы;
- Землемер предоставляет в кадастр (Земельный департамент) дело при сложении образованной кадастровой единицы вместе с другими нужными для регистрации документами;
- Работник кадастра определяет границы и площадь кадастровой единицы в соответствии с определёнными требованиями на основании предоставленных кадастровых измерений и предоставляет соответствующие данные землевладельцу, который при согласии в свою очередь предоставляет заявление на регистрацию новой кадастровой единицы вместе с согласием на запись и в крепостную книгу.
- Если складываемые кадастровые единицы занесены в разные части крепостной книги, то заявление должно содержать номер части в крепостной книге куда запись будет делаться.
- Держатель кадастра принимает решение о регистрации или отказа;
- После регистрации в кадастре держатель кадастра предоставляет заявление в крепостную книгу о закреплении недвижимости.

Обрати внимание!

Если складываемые кадастровые единицы занесены в разные части крепостной книги, то сложить их можно только в том случае, если они принадлежат одному и тому же собственнику.

Раздел кадастровых единиц

Раздел кадастровых единиц - это когда один земельный участок делят на отдельные участки (на реальные части).

Для раздела земельного участка (т.е. для образования новых кадастровых единиц) потребуется:

- Собственник земли (или собственники) обращается в местное городское или волостное самоуправление по месту нахождения земли, чтобы выяснить возможности, нужна ли детальная планировка или есть ли какие-нибудь ограничения (величина участка и т.д.);
- При необходимости собственник земли обращается для получения различных согласований в соответствующий департамент (Департамент окружающей среды,

Департамент сельского хозяйства, Департамент охрана памятников старины и т.д.);

- Местное городское или волостное самоуправление согласовывает план действий по землеустроительству или план раздела участка и определяет целевое назначения кадастровых единиц и адреса;
- Собственник земли обращается к землемеру, который имеет соответствующую лицензию на землеустроительные работы и который на основании доверенности владельца запрашивает через электронный кадастр условия на кадастровые замеры.
- Землемеру необходимо дать свои контактные данные (номер телефона, электронный и почтовый адрес). Действующие контактные данные необходимы землемеру для того, что б при возникновении дополнительных вопросов землемер или специалист кадастра мог связаться и/или передать информацию о делопроизводстве.
- Землемер проводит кадастровые измерения, затем составляет дело образования кадастровой единицы;
- Землемер предоставляет в кадастр (Земельный департамент) дело о разделе кадастровой единицы вместе с другими нужными для регистрации документами;
- Работник кадастра определяет границы и площадь кадастровой единицы в соответствии с определёнными требованиями на основании предоставленных кадастровых измерений и предоставляет соответствующие данные землевладельцу, который при согласии в свою очередь предоставляет заявление на регистрацию новой кадастровой единицы вместе с согласием на запись и в крепостную книгу.
- Держатель кадастра принимает решение о регистрации или отказа;
- Извещение о записи регистрации или об отказе посылается на электронную почту, которая должна быть указана на заявлении. По почте отправляется извещение только в том случае, когда не возможно известить электронным путём.
- Держатель кадастра извещает о разделе кадастровой единиц и Отдел закрепления недвижимости (электронным путём);
- После внесения записи в крепостной книге в результате раздела образованные новые кадастровые единицы считаются официально зарегистрированными.

Обрати внимание!

- Если для раздела участка нет необходимости в составлении детальной планировки, то то к действию о разделе кадастровых единиц применяется [Закон о землеустроительстве](#).
- Если разделяемый участок земли находится на местности, где составление детальной планировки обязательно, то в данном случае следует исходить из [Закона о планировках](#).
- Если раздел кадастровой единицы связан с разделом находящего на участке здания на реальные части, следует учесть, что раздел здания на реальные

части возможно только тогда, если каждую часть здания можно отдельно использовать.

- Если у собственника есть желание открыть отдельную новую запись в крепостной книге для возникших путём раздела новых участков, то необходимо предоставить соответствующее заявление на сайте [крепостной книги](#). Такое заявление можно сделать и у нотариуса.

Обмен частей недвижимой вещи

Обмен частей недвижимой вещи -это действие по землеустроительству, в ходе которого рядом находящиеся земельные участки отдают какую либо часть другому участку и в замен получают другую, в результате чего образуются новые кадастровые единицы с новыми границами. Целью обмена является прежде всего приведения в порядок границ землепользования исходя из контуров угодий и действительной величине использования земли.

При обмене частей земли не образуются самостоятельные недвижимые вещи.

Стоимость обменных частей должна быть одинакова, о возмещении разницы стоимости договариваются собственники между собой.

Обмен частей недвижимых вещей принадлежавших государству основывается на общепринятых ценностях.

Для обмена частей земельных участков потребуется:

- Собственник земли обращается к [землемеру](#), который имеет соответствующую лицензию на землеустроительные работы, который составит план действий по землеустроительству или план обмена частей земельных участков.
- План действий по землеустроительству подписывается землемером и собственниками дигитально.
- Так же местное городское или волостное самоуправление согласовывает план действий по землеустроительству или план план обмена частей земельных участков.
- При необходимости собственник земли обращается для получения различных согласований в соответствующий департамент (Департамент окружающей среды, Департамент сельского хозяйства, Департамент охрана памятников старины и т.д.);
- Если в процессе участвующие кадастровые единицы занесены в разные части крепостной книги и имеется ипотека, то требуется согласие держателя ипотеки; так же при наличии других касающихся лиц, нужно и их согласие.
- Местное самоуправление определяет целевое назначения кадастровой единицы и адрес;
- [Землемер](#) на основании доверенности владельца запрашивает через электронный кадастр условия на кадастровые замеры.
- Землемеру необходимо дать свои контактные данные (номер телефона, электронный и почтовый адрес). Действующие контактные данные необходимы землемеру для того, что б при возникновении дополнительных вопросов

землемер или специалист кадастра мог связаться и/или передать информацию о делопроизводстве.

- Землемер проводит кадастровые измерения, и затем составляет дела образования кадастровых единиц;
- В результате обмена частей участков земли землемер предоставляет в кадастр (Земельный департамент) дело образования кадастровых единиц вместе с другими нужными для регистрации документами;
- Работник кадастра определяет границы и площадь новых кадастровых единиц в соответствии с определёнными требованиями на основании предоставленных кадастровых измерений и предоставляет соответствующие данные землевладельцам.
- При согласии собственники предоставляют заявление на регистрацию новых кадастровых единиц в кадастре и в крепостной книге. Заявление должно содержать информацию о том что у собственников нет материальных требований по отношению друг к другу.
- Держатель кадастра принимает решение о регистрации или отказа;
- Извещение о записи регистрации или об отказе посылается на электронную почту, которая должна быть указана на заявлении. По почте отправляется извещение только в том случае, когда не возможно известить электронным путём.
- Заявление о регистрации изменения в крепостную книгу о закреплении недвижимости предоставляет держатель кадастра.

Изменение границ недвижимой вещи

Изменение границ недвижимой вещи - это действие по землеустроительству, в ходе которого рядом находящиеся земельные участки отдают часть другому участку.

Целью обмена является прежде всего приведения в порядок границ землепользования исходя из контуров угодий и действительной величине использования земли.

При изменении границ земли не образуют из части соседнего участка самостоятельную недвижимую вещь. О возмещении стоимости передаваемой части договариваются собственники между собой.

Для изменения границ:

- Собственник земли обращается к [землемеру](#), который имеет соответствующую лицензию на землеустроительные работы, который составит план действий по землеустроительству или план изменения границ земельных участков.
- План действий по землеустроительству подписывается землемером и собственниками дигитально.
- Так же местное городское или волостное самоуправление согласовывает план действий по землеустроительству план или изменения границ земельных участков.
- При необходимости собственник земли обращается для получения различных согласований в соответствующий департамент (Департамент окружающей среды,

Департамент сельского хозяйства, Департамент охрана памятников старины и т.д.);

- Если в процессе участвующие кадастровые единицы занесены в разные части крепостной книги и имеется ипотека, то требуется согласие держателя ипотеки; так же при наличии других касающихся лиц, нужно и их согласие.
- Местное самоуправление определяет целевое назначения кадастровой единицы и адрес;
- [Землемер](#) на основании доверенности владельца запрашивает через электронный кадастр условия на кадастровые замеры.
- Землемеру необходимо дать свои контактные данные (номер телефона, электронный и почтовый адрес). Действующие контактные данные необходимы землемеру для того, что б при возникновении дополнительных вопросов землемер или специалист кадастра мог связаться и/или передать информацию о делопроизводстве.
- [Землемер](#) проводит кадастровые измерения, и затем составляет дела образования кадастровых единиц;
- В результате изменения границ землемер предоставляет в кадастр (Земельный департамент) дело образования кадастровых единиц вместе с другими нужными для регистрации документами;
- Работник кадастра определяет границы и площадь новых кадастровых единиц в соответствии с определёнными требованиями на основании предоставленных кадастровых измерений и предоставляет соответствующие данные собственникам.
- При согласии собственники предоставляют заявление на регистрацию новых кадастровых единиц в кадастре и в крепостной книге. Заявление должно содержать информацию о том что у собственников нет материальных требований по отношению друг к другу.
- Держатель кадастра принимает решение о регистрации или отказа;
- Извещение о записи регистрации или об отказе посылается на электронную почту, которая должна быть указана на заявлении. По почте отправляется извещение только в том случае, когда не возможно известить электронным путём.
- Заявление о регистрации изменения в крепостную книгу о закреплении недвижимости предоставляет держатель кадастра.

Определение (установление) местонахождения границ недвижимой вещи (кадастровой единицы)

Определение местонахождения границ недвижимой вещи - это действие землеустроительства, в ходе которого собственники договариваются между собой, измеряются и регистрируются ранее противоречиво определённые и/или зарегистрированные границы недвижимой вещи.

Землемер проводит действия по определению границ участков, если в этом есть необходимость или потребует собственник.

Определение (установление) местонахождения единицы кадастровой единицы в природе требуется в следующих случаях:

- в одном пограничном пункте на местности несколько знаков (межевые знаки продублированы);
- обнаружено, что у соседних земельных участков противоречивые данные (границы покрываются или разрыв между собой);
- в данных обнаружена ошибка в измерениях;
- место межевого знака на местности не соответствует данным о границе;
- противоречивые данные у соседних земельных участков;
- противоречивое описание границы у соседних земельных участков;
- данные кадастровых единиц в документах описаны по разному;
- собственники соседних земельных участков по разному знают месторасположение их общей границы;
- объекта, который служил определяющим для границы больше нет или его местонахождение изменилось.

При определении местонахождения границ землемер:

- привлекает всех собственников земельных участков, общую границу которых необходимо определить;
- землемер анализирует данные измерений, учитывает выясненные обстоятельства и мнения собственников;
- отправляет причастным к делу приглашение к проведению процедуры по определению границ по меньшей мере за 10 дней до определения границ на местности;
- разъясняет причастным к делу причину определения границ земельного участка;
- межа определяется по имеющимся в крепостной книге, земельном кадастре, архиве или в других регистрах данных о границе и на основании найденных межевых знаков;
- если межу нельзя определить по другому, то берётся за основу величина спора, а если величину спора невозможно определить, то равные половины спорной земли складываются к каждому участку участвующему в споре.
- при необходимости привлекаются представитель местного самоуправления и свидетели;
- после определения границ землемер обозначает границу межевым знаком в соответствии с установленными требованиями и проводит кадастровые измерения;
- землемер описывает в протоколе определения границ причину и результат; к данному протоколу добавляется схема о договорённости принадлежности границ;

- Заявление о регистрации изменения в крепостную книгу о закреплении недвижимости предоставляет держатель кадастра.

Обрати внимание!

- **Определению границ недвижимой вещи не препятствует то, что собственник не присутствует на местности при определении границ. Межу можно определить и без участия собственника.**
- **Если собственники соседних земельных участков по разному знают месторасположение их общей границы и/или договорённости не достигают, то весомое мнение остаётся за землемером. В таком случае местонахождение границы решает держатель кадастра на основании предоставленных землемером кадастровых измерений и других документов касающихся определению границ.**
- **Расходы по установлению границ делятся между соседями поровну, если это не противоречит решению суда, или другой сделки.**

Восстановление межевого знака (пограничного знака)

Собственник земельного участка должен сохранять обозначение межи, он не может менять, переставлять или уничтожать межевые знаки.

Для восстановления межевого знака потребуется:

- Собственник земли обращается к [землемеру](#), который имеет соответствующую лицензию на землеустроительные работы.
- Для восстановления межевого знака землемер на основании доверенности владельца запрашивает через электронный кадастр условия на кадастровые замеры.
- Для восстановления межевого знака землемер проводит кадастровые измерения.
- В зависимости от того как был образован земельный участок основанием для восстановления межевого знака служит протокол о границах, кадастровый план участка, данные ранее проведённых кадастровых измерений, расстояния, углы, ситуация на местности.
- В случае противоречивых данных проводится определение границ в природе в соответствии с Законом о землеустройстве §15.
- Землемер должен привлечь всех собственников прилегающих кадастровых единиц о восстановлении межевого знака.
- Землемер предоставляет в кадастр результаты кадастровых измерений вместе с другими нужными для регистрации документами;
- Расходы по восстановлению межевого знака делятся между соседями поровну.

Обозначение в природе границ кадастровых единиц, которые образованы по картам и плановым материалам

- Обозначение в природе границ кадастровых единиц, которые образованы по картам и плановым материалам, происходит путём кадастровых замеров.

- При обозначение пограничных пунктов на местности исходят из кадастрового плана, при наличии из протокола о границах, из выписки из кадастровой карты, из объектов на местности а так же из ранее существующих межевых знаков.
- В случае противоречивых данных проводится определение границ в природе в соответствии с Законом о землеустройстве §15.
- Используя вышеперечисленные документы землемер обозначает границу на местности и определяет установленным межевым знакам координаты. В ходе кадастровых измерений землемер должен считаться с данными ранее образованных кадастровых единиц.
- Землемер составляет дело образования кадастровой единицы и предоставляет в земельном кадастре (Земельный департамент).
- Собственник соседнего земельного участка, который образован по картам и плановым материалам, будет извещён о частично точным путём замеренной границе, так как его нужно приглашать к подписанию протокола о границе образующего участка.

Отметки держателя кадастра

В Законе о земельном кадастре к статье 9 части 2 добавили пункт 17, на основании которого добавили к данным регистра отметки держателя кадастра.

Держатель кадастра делает в кадастре отметку "необходимость определить границу" в том случае, если данные границ противоречивые или если обнаружено, что местонахождение межи на местности не совпадает с данными занесёнными при регистрации в кадастр.

Держатель кадастра делает в кадастре отметку "площадь не точная" в случае, если земельный участок образован по картам и плановым материалам или с использованием аэрофотогеодезической съёмки или если работник кадастра обнаружит что данные не точные или противоречивые.

У одной кадастровой единицы может быть несколько отметок. Отметка держателя кадастра "необходимость определить границу" и отметка "площадь не точная" заносится в первую часть крепостной книги.

Задача отметки держателя кадастра дать существенную информацию о состоянии и качестве данных кадастровой единицы, а так же известить о возможных неточностях в данных, имеющихся в кадастре.

Отметка не имеет правовых последствий, а имеет в свою очередь информативное значение. Отметка в крепостной книге не препятствует отчуждению имущества. Информация об отметке поможет направить собственника участка разрешить противоречивые проблемы с данными, что бы было бы больше недвижимости, у которой нет проблем с границами.

Отметку кадастра "необходимость определить границу" ликвидируют, если граница определена соответственно Закону о землеустройстве § 15 и данные кадастровых измерений зарегистрированы в земельном кадастре.

Отметку "площадь не точная" ликвидируют, если по картам и плановым материалам образованный или с помощью аэрофотогеодезической съёмки замеренный или с

противоречивыми данными земельный участок заново замерят в L-EST 97 системе координат и новые данные кадастровых измерений зарегистрируют в земельном кадастре.

Споры о границах земельного участка

При образовании границ кадастровой единицы участвуют поменьшей мере 5 сторон: местное самоуправление, землемер, собственник земли, собственник соседнего участка и держатель кадастра. Для того, что бы образовать кадастровую единицу, данные которой соответствовали бы существующей ситуации на местности, необходимо продуктивное сотрудничество всех сторон. Если один из причастных не относится или не относился серьёзно, то может возникнуть проблема с границей.

Причины возникновения споров о границах

- Противоречивые данные границы обусловлены разными способами применяемые при кадастровых измерениях. В ходе земельной реформы использовали различные способы кадастровых измерений, которые не гарантировали одинаковую точность измерений, например аэрофотогеодезическая съёмка, измерения в произвольной системе координат, в местной системе координат или государственной системе координат L-EST. Так же некоторые кадастровые единицы образованы по картам и плановым материалам, другими словами место и границы земельного участка определены на карте, а не на местности.
- Землемер не предоставил фактические правильные данные пограничных пунктов, а предоставил "подправленные для кадастра" данные, т.е. подогнал с неточными данными уже ранее зарегистрированными в земельном кадастре.
- Часто встречается, когда не замеряли границу принадлежащую по объекту на местности (ось реки или канавы), а данные взяты с фрагмента базовой карты, который не соответствовал ситуации на местности.
- Землемер не учёл существующие межевые знаки ранее образованного земельного участка. Мог установить повторно знаки например по имеющимся на базовой карте координатам, которые не соответствуют уже существующим межевым знакам на местности.
- Для определения места межевых знаков используют данные открытой услуги Земельного департамента.
- Для определения места межевых знаков используют не точные инструменты измерения, например ручной GPS.
- Землемер не учёл данные ранее замеренных соседних участков земли.
- Землемер мог допустить ошибки при кадастровых измерениях.
- У держателя кадастра не было достаточно данных для определения местонахождения участка на базовой карте.
- Землеустройство было проведено неудовлетворительно.

- Ранее у собственников или собственников соседних участков отсутствовал интерес к установлению межевых знаков или уходу за ними.
- Собственники не осведомлены (или знают не верно) о межевых знаках своего земельного участка. Допустим, считают, что старый камень с крестом их межевой знак, хотя в действительности межевым знаком является металлическая трубка.
- Собственники уничтожили свои межевые знаки или изменили их местонахождение. Например, переместили межевые знаки, так как они мешали обрабатывать землю или косить траву. Бывает, что межевые знаки умышленно уничтожены, с целью занять землю соседа.
- Знание собственника о его границе на местности не совпадает с границей изображённой на кадастровом плане (чаще встречается, если кадастровая единица образована по картам и плановым материалам).

Предотвращение споров о границах земельного участка:

- Собственник должен знать, где находятся на местности межевые знаки его земельного участка. До подписания протокола о границе собственного земельного участка собственник должен обязательно на местности ознакомиться с межевыми знаками. Если собственника участка приглашают как соседа к подписанию протокола о границе участка принадлежащему соседу, он должен так же ознакомиться с межевыми знаками на местности и при надобности попросить объяснения у землемера, который его пригласил. Не редко протокол о границах подписывается без ознакомления с границей и знаками на местности, позднее выясняется, что ранее известная собственнику граница не совпадает с границей обозначенной в природе. После регистрации данных в земельном кадастре уже сложнее противоречия разрешить.
- Собственник земельного участка несёт ответственность за сохранение межевых знаков. Для лучшего сохранения межевого знака собственник должен требовать у землемера, что бы тот устанавливал в процессе измерений соответствующие нормам межевые знаки. Например на конце соответствующей нормам металлической трубки должно быть препятствие для их вытаскивания или якорь. Во круг межевого знака следует сделать окопку, которая сохранится в случае если межевой знак пропадёт.
- Если собственник земли видит, что на границу его участка установлены двойные межевые знаки или знаки восстановлены, а его об этом не известили, то следует сразу же обратиться к владельцу соседнего земельного участка, что бы вместе выяснить обстоятельства связанные с появлением данных межевых знаков.

Роль Земельного департамента при спорах о границах

- При необходимости отдел контроля Земельного департамента осуществляет проверку кадастровой съёмки и анализирует результаты измерений (проверяет соответствие изначальных зарегистрированных данных кадастровой единицы и существующей ситуации на местности, а так же точность определения координат межевых знаков по отношению к геодезической основной сети. Другими словами компетенция Земельного департамента - дать оценку, тому

соответствует ли замеренные межевые знаки и ситуация на местности изначальным документам или нет.

- Если границы земельного участка образованы по картам и плановым материалам, без кадастровых измерений, то в отношении правильности расположения границы на местности Земельный департамент обычно оценку не даёт, поскольку отдел контроля Земельного департамента осуществляет проверку только кадастровой съёмке.
- При необходимости Держатель кадастра участвует при процедуре установления границ в природе независимым экспертом и вырабатывает своё мнение о вопросах связанных с границей. Позиция Держателя кадастра не меняет автоматически границ в земельном кадастре, так как для регистрации изменений границ кадастровых единиц необходимо заявление собственника и новые кадастровые измерения.
- Земельный департамент не примиряет поссорившихся владельцев земельных участков, не занимается разрушением или узакониванием на границу построенных сооружений (заборы, стенки и т.д.), не разрешает проблемы подъезда к земельному участку и не разрешает споры о границах.

Вспомогательные материалы

- [Список владельцев лицензий на землеустроительные работы](#)
- [Закон о земельном кадастре](#)
- [Порядок образования кадастровой единицы](#)
- [Закон о вещном праве](#)
- [Закон о крепостной книге](#)
- [Закон о землеустроительстве](#)
- [Закон о земельной реформе](#)
- [Закон о планировках](#)