**Ещё на одну проблему меньше.**

Сведения о точных границах земельных участков имеют важное значение для их правообладателей, поскольку определяют возможность использования всего земельного участка, исключают земельные споры с соседями.

Тоже очень важны сведения о точных границах населенных пунктов и территориальных зонах, поскольку они хоть и не имеют фискального значения, но обеспечивают защиту инвестиций, формируют условия для комплексного социально-экономического развития территорий страны.

Однако зачастую выявляются случаи, когда в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) границы земельных участков пересекаются друг с другом или границами территориальных зон или границами населенных пунктов. Как правило, эти реестровые ошибки возникли при переносе информации из различных документов, а также из-за некорректно выполненных работ кадастровым инженером при определении границ земельных участков, зданий и других объектов.

Бывают случаи, когда принадлежащий гражданину земельный участок пересекается, например, с границами населенного пункта.

До 1 февраля 2024 года это был практически нерешаемый вопрос для владельца участка. Необходимо было либо вносить изменения в документы территориального планирования и градостроительного зонирования, либо обращаться в суд и доказывать, что в этом документе границы неправильные.

Вступивший с 1 февраля 2024 года Федеральный закон № 438-ФЗ от 04.08.2023 года об «автоматическом» устранении пересечений земельных участков в ЕГРН в отношении границ населенных пунктов, территориальных зон, земельных участков существенно упростил процедуру исправления реестровых ошибок.

По общему правилу после того, как Росреестр выявил ошибку, Роскадастр определяет новые координаты границ объекта, исключающие пересечение и неправильное местоположение.

Затем собственник получает уведомление из Росреестра и должен решить: согласиться на предложенные изменения или устранить пересечение своими силами, представив межевой план, подготовленный в связи с устранением реестровой ошибки. При этом, при исправлении реестровой ошибки допускается увеличение площади земельного участка не более чем на 10% или ее уменьшение не более чем на 5% по сравнению с площадью по данным ЕГРН.

Автоматически органом регистрации прав устраняются и пересечения с границами населенных пунктов или территориальных зон. Так, например, при расположении более 50% площади земельного участка в границах или за границами населенного пункта (территориальной зоны), орган регистрации может устранить пересечение, скорректировав границы населенного пункта (территориальной зоны) по существующей границе земельного участка, при условии согласования таких изменений.

Законом существенно сокращены общие сроки исправления реестровой ошибки органом регистрации прав с трех до одного месяца.

По сути, процедура исправления реестровых ошибок органом регистрации прав и публично-правовой компанией Роскадастр - это освобождение собственников от платы за проведение повторных кадастровых работ. Данные изменения в законодательстве направлены на более эффективное устранение реестровых ошибок, сокращают сроки исправления, обеспечивая более точную и надежную систему регистрации недвижимости, и, следовательно, гарантируют правовую защиту граждан.

**По материалам Управления Росреестра по Ивановской области.**