

Межевание: проводить или нет?

Обязательно ли межевать земельный участок? – всё чаще с таким вопросом липчане обращаются в региональную Кадастровую палату.

Прежде чем ответить на данный вопрос, попробуем разобраться с понятием «межевание».

Законодатель определил, что местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ. Межевание и является процедурой, при которой кадастровым инженером определяются на местности границы земельного участка (определяются координаты характерных точек границ), а также готовится межевой план, необходимый для дальнейшего предоставления собственником земельного участка в орган регистрации прав – для внесения сведений о местоположении границ земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Итак, межевание является очень важной частью кадастровой деятельности, в результате которой точно определяются местоположение границ земельного участка, его конфигурация и площадь.

Следует отметить, что процедура уточнения границ земельного участка предназначена для тех случаев, когда права на земельный участок оформлены: есть кадастровый номер земельного участка и правоустанавливающий документ, а статус границ и площади земельного участка являются «неуточненные», т. е. они не установлены в соответствии с требованиями законодательством. В том случае если границы участка не уточнены, следует обращаться к кадастровому инженеру для подготовки межевого плана. Уточнение границ проводится с выездом специалиста на местность и согласованием границ с правообладателями смежных земельных участков.

Кадастровая палата по Липецкой области рекомендует проверить сведения об исполнителе - кадастровом инженере перед заключением договора на выполнение работ. Такие сведения можно узнать в государственном реестре кадастровых инженеров, размещенном на портале Росреестра (www.rosreestr.ru) в разделе «Электронные услуги и сервисы» во вкладке «Реестр кадастровых инженеров».

На сегодняшний день российское законодательство не обязывает владельцев земельных участков проводить процедуру межевания. Отсутствие в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка, которому присвоен кадастровый номер, не влечет отрицательных последствий в виде приостановления (отказа) регистрационных действий. Межевание земельного участка нужно делать, прежде всего, для «собственного спокойствия», так как это позволяет определить границы участка и отразит их в ЕГРН. Например, при покупке дома, расположенного на земельном участке, в отношении которого межевание не проводилось, орган регистрации прав не приостановит (не откажет) в регистрационном действии только по причине отсутствия межевания. Однако лицам, приобретающим такие объекты недвижимости, необходимо четко осознавать риск покупки и понимать, что единственным подтверждением точного определения на местности границ земельного участка является наличие сведений о таких границах в ЕГРН. Ведь из-за отсутствия четких границ земельного участка могут возникнуть споры между соседями, а иногда даже судебные тяжбы. Именно процедура межевания поможет разобраться в границах своего участка и избежать конфликтов с соседями.

В завершение отметим, что с 2018 года законодатель предполагает внесение изменений в действующее законодательство, в результате чего требование о наличии границ будет обязательным при совершении сделок с земельными участками.

Пресс-служба филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Липецкой области

Контакты для СМИ
Людмила Новикова
ведущий инженер
+7 4742 35-81-59
+7 4742 35-02-62
pressa.48@yandex.ru
fgu48@u48.rosreestr.ru