

Межевать или не межевать

В последние месяцы в адрес Региональной Кадастровой палаты поступают многочисленные вопросы липчан относительно необходимости проведения межевания земельного участка. В первую очередь, необходимо отметить, что установление границ земельного участка – дело абсолютно добровольное. Но при этом все - таки есть ряд причин, над которыми действительно стоит задуматься, принимая решение – стоит ли установить границы своего земельного участка и зачем это нужно.

В первую очередь, земельные участки, границы которых установлены в соответствии с действующим законодательством, а именно в единой установленной в 2005 году на территории Липецкой области системе координат Регион (МСК)-48 – отображены на публичной кадастровой карте, в связи с чем исключается вопрос когда у гражданина есть в собственности земельный участок, а на публичной карте его нет. Почему? С установлением границ участка эта проблема отпадает. Никто не сможет в данном случае нарушить Ваши границы, и границы соседних земельных участков уже будут устанавливаться по Вашим границам, то есть исключаются какие-либо пересечения, наложения границ, которые в последующем, как правило, в связи с возникновением земельного спора, решаются в судебном порядке.

Также, при приобретении земельного участка, границы которого не установлены, Вы рискуете купить земельный участок только на бумаге, а по факту он может располагаться абсолютно в другом, не соответствующем Вашему желанию месте.

Итак, подведем итоги. Если Вы для себя решили, что хотите установить границы земельного участка - необходимо обратиться к кадастровому инженеру, сведения о котором содержатся в реестре саморегулируемых организаций, то есть к тому лицу, который имеет право заниматься кадастровой деятельностью. Кадастровый инженер подготовит межевой план в электронном виде, то есть в специализированном формате, который может быть предоставлен на диске. С диском Вы уже обращаетесь в любой Многофункциональный центр предоставления услуг с заявлением о постановке земельного участка на государственный кадастровый учет или о государственном кадастровом учете изменений земельного участка в связи с уточнением местоположения границ. После проведения кадастрового учета сведения о границах земельного участка можно увидеть на публичной карте Росреестра.

На что хотелось обратить особое внимание.

В начале июля вступили в силу изменения в устав Федеральной Кадастровой палаты. Документ закрепляет новые функции и предоставляет возможность Кадастровой палате заниматься дополнительными видами деятельности. Перемены в основной деятельности Кадастровой палаты вызваны преобразованием законодательной базы учетно-регистрационной

системы и будут способствовать наполнению реестра недвижимости актуальными сведениями, а также развитию услуг на рынке недвижимости.

Среди новых видов функционала учреждения – оказание информационных, справочных и аналитических услуг, а также консультационных услуг по подготовке договоров в простой письменной форме, по составу документов для составления таких договоров различной категории граждан, по подготовке таких договоров.

Также будут выполняться кадастровые работы, а именно:

- выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной и муниципальной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, бесхозяйных недвижимых вещей;

- выполнение кадастровых работ с целью кадастрового учета изменений, которые возникли из-за исправления реестровых ошибок в описании местоположения границ земельных участков;

- выполнение комплексных кадастровых работ по государственным и муниципальным контрактам;

- выполнение землеустроительных работ, подготовка землеустроительной документации, в том числе установление на местности границ объектов землеустройства и закрепление характерных точек границ долговременными межевыми знаками;

- выполнение работ по подготовке предусмотренных законодательством документов, содержащих описание местоположения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий;

- выполнение работ по подготовке и проверке документации, полученной в результате градостроительной деятельности (территориальное планирование, градостроительное зонирование, планировка территории);

- подготовка документов, необходимых в сфере оборота недвижимости, в отношении объектов недвижимости государственной и муниципальной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, бесхозяйных недвижимых вещей.

Таким образом, липчане могут обратиться в Кадастровую палату по Липецкой области с целью заключения соглашения о проведении кадастровых работ по уточнению либо установлению границ земельного участка в следующих случаях:

1. Если необходимо подготовить схему расположения земельного участка с целью ее утверждения органом местного самоуправления для дальнейшего оформления права на него, и подготовить соответствующий межевой план;

2. Если Участок принадлежит на праве аренды либо постоянного бессрочного пользования;

3. Если Участок принадлежит на праве собственности и собственник выявил ошибку в местоположении границ, которые необходимо исправить.

Что касается ошибок, содержащихся в местоположении границ, то есть реестровых ошибок, то можно сказать, что это одна из самых актуальных тем на сегодня. Данная проблема возникла как раз в связи с тем, что ранее никто не понимал и не обращал внимание на то, чем чревато неустановление границ земельного участка. Например, Ваш сосед провел межевание земельного участка, а когда решили это сделать Вы, то обнаружилось, что забор стоит не там, где должен, граница участка смещена и т.д. Кадастровая палата в рамках своих новых полномочий готова решать данные проблемы;

4. Если Вам необходимо составить исковое заявление в суд;

5. Если Вам необходимо составить договор, который не подлежит нотариальному удостоверению;

6. Если Вам необходима грамотная консультация в области государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права.

За более подробной информацией липчане могут обратиться в Региональную Кадастровую палату по адресу: город Липецк, Боевой проезд, дом 36, или по телефону 8(4742) 358-158 в рабочие дни и часы.