

Межевание: проводить или нет?

Обязательно ли межевать земельный участок? - все чаще с таким вопросом Волгоградцы 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 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).

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 Волгоградской области рекомендует проверить сведения об исполнителе - кадастровом инженеру 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". Между заказчиком и кадастровым инженером должен быть заключен договор подряда. Контролировать выполнение условий договора подряда должен заказчик, так как это в его интересах, чтобы работа была выполнена должным образом.

На сегодняшний день российским законодательством не установлена обязанность правообладателей земельных участков обеспечить до определенной даты уточнение местоположения границ земельных участков и внесение таких сведений в ЕГРН. В связи с этим данные процедуры осуществляются по усмотрению правообладателей таких земельных участков и сроками не ограничиваются, сообщается в нем.

Госрегистрация права на земельный участок по правилам ранее действовавшего законодательства, и без сведений о координатах границ такого земельного участка, признается юридически действительной.

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.