

ОБЯЗЫВАЕТ ЛИ ЗАКОН ПРОВОДИТЬ МЕЖЕВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА?

В последнее время собственников очень беспокоит вопрос о необходимости межевания принадлежащих им земельных участков и о том, можно ли распоряжаться земельным участком в случае, если граница такого земельного участка не установлена.

Управление Росреестра по Волгоградской области считает необходимым повторно разъяснить данный вопрос и в особенности – последствия отсутствия у участка границ, установленных в соответствии с законом.

На сегодняшний день отношения, возникающие при осуществлении государственного кадастрового учета, регулирует Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Ни в названном законе, ни в других нормативных актах нет запрета на распоряжение земельными участками, границы которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Это означает, что никто не может ограничить правообладателей в распоряжении подобными участками.

Вместе с тем, бывают ситуации, когда сведения о местоположении границ земельных участков внесены в ЕГРН с недостаточной точностью, либо отсутствуют (например, у ранее учтенных земельных участков). Отсутствие в ЕГРН сведений о границах порождает конфликтные ситуации и судебные споры между владельцами соседних (смежных) земельных участков.

Приобретая земельный участок без четких границ, будущий собственник вынужден доверять продавцу, у которого свое видение по границе участка. В связи с чем, он несет определенный риск: может оказаться, что постройки, которые вы приобрели вместе с участком и считаете своими, частично или полностью расположены в границах соседнего земельного участка.

В связи с этим, Управление Росреестра по Волгоградской области рекомендует заранее оградить себя от подобных проблем и установить границы участка на местности в координатах.

Дополнительным преимуществом для собственников в случае установления границ станет то, что с момента внесения в ЕГРН сведений о координатах границ земельного участка, информация о нем будет отображаться на таком информационном ресурсе Росреестра как «Публичная кадастровая карта».

Для установления координат границ земельного участка на местности и проведения межевых работ необходимо обратиться к кадастровому инженеру или органы технической инвентаризации. По результатам проведения работ подготавливается межевой план, который должен быть представлен в орган регистрации прав для уточнения границ земельного участка на местности.

Срок оказания такой услуги в Росреестре составляет 5 рабочих дней при подаче документов через органы регистрации, либо 7 рабочих дней при подаче документов через МФЦ. Государственная пошлина за указанные действия не взимается.

Заместитель начальника отдела регистрации объектов недвижимости нежилого назначения Управления Росреестра по Волгоградской области Панин Юрий Эрленович

Начальник Николаевского отдела

М.В. Пшеничный