

Отсутствие межевания не лишает права собственности, но повышает риски споров о границах

С 1 января 2017 года отношения, возникающие в связи с осуществлением государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимость, являются предметом регулирования Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

При этом ни Законом № 218-ФЗ, ни иными нормативными правовыми актами не установлена обязанность правообладателей земельных участков обеспечить до определенной даты уточнение местоположения границ земельных участков (провести так называемое «межевание») и внесение таких сведений в Единый государственный реестр недвижимости. В связи с этим данные процедуры осуществляются по усмотрению правообладателей таких земельных участков, и сроками не ограничиваются.

Необходимо отметить, что в силу части 6 статьи 72 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация права на земельный участок, совершенная по правилам ранее действовавшего законодательства, в том числе при отсутствии в отношении такого земельного участка сведений о координатах характерных точек границ такого земельного участка, признается юридически действительной.

В настоящее время Законом № 218-ФЗ не предусмотрены основания для приостановления государственной регистрации прав на земельные участки в связи с отсутствием в Едином государственном реестре недвижимости сведений о координатах характерных точек их границ (в связи с отсутствием «межевания»). Действующее законодательство также не содержит ограничения на совершение сделок с земельными участками, сведения о которых содержатся в ЕГРН, но границы которых не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, а также какие-либо сроки, в течение которых такие границы должны быть установлены.

Вместе с тем, Росреестр рекомендует правообладателям земельных участков, не имеющих точных границ, рассмотреть возможность проведения межевания.

В настоящее время в Иркутской области все еще остается большое количество земельных участков без установленных должным образом границ. В

соответствии с требованиями законодательства границы определены всего у 54% участков. Между тем проведение межевания и внесение в ЕГРН информации о границах избавит многих правообладателей от проблем из-за возможных споров, в том числе с соседями и с органами публичной власти.

Узнать, содержит ли Единый реестр недвижимости информацию о границах земельного участка, правообладатели могут на сайте Росреестра (www.rosreestr.ru) с помощью сервиса «Публичная кадастровая карта».

Подать документы для внесения сведений в ЕГРН можно в любом отделении сети центров и офисов «Мои документы». Уточнить адрес и график работы нужного офиса МФЦ можно на сайте учреждения (www.mfc38.ru).

**Начальник Тайшетского отдела
Управления Росреестра по Иркутской области
О.А.Толпекина**