

Время устанавливать границы

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который внес много изменений в процедуру постановки на кадастровый учёт объектов недвижимого имущества и государственной регистрации прав. В частности, с этого года для оформления права собственности на земельный участок гражданину необходимо сначала провести процедуру межевания земли.

Межевание земли — это комплекс кадастровых работ по установлению и закреплению границ участка, определению его площади и местоположения, а также подготовка соответствующих документов по окончании работ. Несмотря на то, что в законе нет норм, обязывающих собственников проводить межевание, без этой процедуры ни один гражданин не сможет в полной мере распоряжаться своей недвижимостью — продать, подарить, обменять её или оставить в наследство. Дело в том, что сегодня в число документов, требуемых для постановки недвижимости на кадастровый учёт и проведения государственной регистрации прав, законодательно закрепляющих за гражданином право владения недвижимостью, входит межевой план. Без него в оформлении права собственности заявителю будет отказано.

Гражданин как прежде может пользоваться своей землёй и без уточнения её границ и получения правоустанавливающих документов, но сейчас это может привести к определённым последствиям. Нужно обратить внимание, что в первую очередь проведение процедуры межевания земли будет полезно для самих владельцев. При отсутствии юридически установленных границ земельного участка существуют риски захвата вами части чужой территории, а также риски захвата другими землепользователями части вашего участка. В таких случаях между соседями нередко возникают споры, которые чаще всего приходится разрешать в судебном порядке — а это лишняя трата времени, сил и денег. Установление границ земельного участка в результате проведения кадастровых работ и внесение сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) помогают собственникам быть уверенными в своих правах на землю.

Процедура уточнения границ земельного участка предназначена для тех случаев, когда права на земельный участок оформлены: есть кадастровый номер земельного участка и правоустанавливающий документ. Однако границы и площадь земельного участка не установлены в соответствии с требованиями законодательства. Это, в основном, земельные участки, которые были предоставлены для ведения садоводства, личного подсобного или дачного хозяйства, а также огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

Для начала собственнику следует убедиться в том, что участку действительно требуется процедура межевания. Это можно сделать на сайте Росреестра с помощью бесплатного справочного сервиса «Публичная кадастровая карта». Найти интересующий объект можно по кадастровому номеру или по адресу фактического местонахождения. Если местоположение границ земельного участка установлено, то это будет отражено на карте.

Если границы участка не уточнены, необходимо обращаться к кадастровому инженеру для подготовки межевого плана. Уточнение границ проводится с выездом инженера на местность и согласованием границ с правообладателями смежных земельных участков. Тем самым гарантирует дальнейшее правомерное использование земельного участка.

Потапушкина А.Е., ведущий инженер отдела обеспечения ведения ЕГРН филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Иркутской области