

Межевание в вопросах и ответах

С 1 января 2018 года в России запрещается распоряжение любыми земельными участками с неустановленными границами. Такие участки нельзя будет ни продать, ни передать в аренду, ни подарить – даже несмотря на наличие у собственника других документов (например, свидетельства о регистрации права собственности или зарегистрированного договора аренды).

Для собственников земли мы подготовили ряд вопросов и ответов по теме межевания.

- Как узнать, внесены ли границы земельного участка в государственный кадастр недвижимости или нужно делать межевание?

- Существует несколько способов. Первый - обратиться с запросом в орган кадастрового учета или МФЦ (услуга платная, 200 рублей за предоставление сведений на бумаге, 150 – в электронном виде). Второй – бесплатно узнать информацию на портале Росреестра www.rosreestr.ru при помощи сервиса «Публичная кадастровая карта».

- Что необходимо сделать, если граница земельного участка не установлена?

- Необходимо обратиться к кадастровому инженеру, аттестованному на проведение таких работ, и заключить с ним договор подряда.

Кадастровый инженер соберет необходимые документы, установит и согласует границы с соседними участками, при необходимости осуществит закрепление границ долговременными межевыми знаками. По окончании работ Вам будет предоставлен межевой план в электронном виде (или на бумаге, если это предусмотрено договором подряда).

- Каким образом внести сведения об установленной границе земельного участка в кадастр недвижимости?

- Правообладателю или его представителю следует подать заявление о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости и приложить межевой план в электронной форме. Если земельный участок не стоит на государственном кадастровом учете (нет присвоенного кадастрового номера), необходимо сначала внести сведения о нем в государственный кадастр недвижимости. Наличие сведений нужно уточнять на этапе проведения кадастровых работ. Заявителю выдают кадастровую выписку на земельный участок. В дальнейшем, сведения о земельном участке в установленных границах можно будет увидеть на Публичной кадастровой карте. Подать заявление и получить выходные документы можно в территориальном отделе Филиала или филиале Многофункционального центра предоставления государственных услуг (МФЦ).

- Почему стоит поторопиться?

- Как показывает практика, скорее всего, основной «наплыв» желающих провести межевание придется на вторую половину 2017 года, когда владельцы участков начнут осознавать, что ни продать, ни подарить свою землю они не смогут, т.к. процедура межевания хлопотная, требует времени и финансовых затрат. Также в ходе кадастровых работ может выясниться, что земельный участок пересекает границы других земельных участков или населенных пунктов - это может привести к судебным тяжбам.

- Необходимо ли делать межевание самим собственникам, если законодательством предусмотрено проведение кадастровых работ за счет бюджета?

- Необходимо учитывать, что при проведении комплексных кадастровых работ будут применяться новые правила уточнения границ земельных участков. Поэтому целесообразно произвести кадастровые работы по собственной инициативе, с учетом фактического использования земельного участка. Это поможет избежать возможных спорных ситуаций в будущем.

- Какую выгоду получают собственники земельных участков, если проведут межевание самостоятельно?

- Узаконив границы участка до 2018 года, землевладелец сможет не только свободно распоряжаться земельным участком, но и свести к нулю все риски, связанные с потерей участка или его части, а также избежать дальнейших ссор с соседями. Если фактически используется меньшая площадь земельного участка, чем указанная в правоустанавливающих документах, в процессе межевания возможно уменьшить площадь (соответственно - и кадастровую стоимость). Межевание земли даёт собственнику законное подтверждение границ его участка, а значит и уверенность в их безопасности и неприкосновенности.

- Можно ли будет проводить межевание земельных участков после 1 января 2018?

- Да, можно. Но порядок проведения межевания может измениться, поскольку будут вноситься изменения в нормативно-правовые акты.