

Актуальные вопросы о межевании.

Что такое межевание и для чего оно необходимо?

- Межевание земельных участков - это комплекс работ по определению границ и точной площади земельных участков. Отсутствие сведений о границах земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости не позволяет установить точную границу на местности, что нередко приводит к земельным спорам между правообладателями смежных земельных участков. При этом, в соответствии с действующим законодательством рассматриваются они в судебном порядке.

Не зная местоположения границ земельного участка, собственник рискует невольно стать нарушителем земельного законодательства в части самовольного захвата части пограничного земельного участка.

При строительстве капитальных объектов (например: жилой дом) действуют различные нормативы, такие как отступ от границ участка в метрах. Соблюдить нормативы легче, если границы участка закреплены, и вероятность избежать неприятностей в будущем больше.

Если вы давно пользуетесь участком и планируете на нем возвести строение, целесообразно предварительно выполнить межевание. Это необходимо для того, чтобы убедиться, что никто из соседей, которые уже ранее провели установление границ своих участков, не "наехал" на ваш участок, и ваше строение не окажется на "чужой" территории.

Отсутствие установленных границ участков влечет для их собственников риски в виде неточностей при начислении имущественного налога в случае несоответствия заявленной площади земельного участка фактической.

Таким образом межевание позволяет собственнику защитить свои права. Кроме того, в случае необходимости продать или передать в аренду земельный участок с установленными границами намного легче, так как права будущего собственника или арендатора также будут защищены.

- Как узнать, установлены ли границы земельного участка?

- Чтобы узнать, проводилось ли межевание земельного участка, владельцу нужно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости. Подать запрос можно из дома через официальный портал Росреестра (www.rosreestr.ru), а также обратившись лично в ближайший офис МФЦ "Мои документы".

При отсутствии межевания в выписке в разделе "Особые отметки" имеется запись "Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями законодательства".

Наличие межевания на участке также можно проверить с помощью сервиса Публичная кадастровая карта <https://pk5.rosreestr.ru>. Если участок не проходил межевание, то его план на публичной карте отсутствует, а в таблице с его параметрами имеется запись: "Без координат границ".

Необходимо отметить, что обновление данных на публичной кадастровой карте происходит несколько раз в год, соответственно, сведения о вновь зарегистрированных или отмежеванных участках могут появиться на ней не сразу.

- Кто проводит межевание земельного участка?

- Землеустроительной процедурой - межеванием занимаются кадастровые инженеры, которые не являются сотрудниками Кадастровой палаты. Рекомендуем проверять сведения об исполнителе - кадастровом инженере перед заключением договора на выполнение работ. Это можно сделать на официальном сайте Росреестра www.rosreestr.ru, в разделе "Физическим лицам/Реестр кадастровых инженеров". Сайт Росреестра позволяет произвести поиск по фамилии и имени инженера .

- Как найти кадастрового инженера?

- Сегодня большинство организаций, занимающихся кадастровой деятельностью, активно рекламируют свои услуги: их рекламу можно увидеть в местных газетах, на улице, по телевизору или же услышать по радио.

- Что такое межевой план?

- По итогам завершенной процедуры межевания составляется межевой план участка земли, который является техническим документом, где воспроизводятся все сведения, занесенные в кадастр недвижимости, и указывается полная информация об образуемых участках земли или их частях.

- Необходимо ли согласование границ земельного участка?

- Да, это является неотъемлемой частью процедуры межевания. Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, а также в случае, если заинтересованные лица или их представители, надлежащим образом извещенные в установленный срок, не представили обоснованные возражения в письменной форме. Возникшие в ходе согласования возражения о местоположении границ могут быть сняты путем проведения повторного согласования заново оформленного чертежа.

- Как внести сведения в Единый государственный реестр недвижимости?

- Кадастровый инженер осуществляет подготовку межевого плана в электронном виде. В целях внесения сведений о границах и точной площади земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости собственнику необходимо подать соответствующее заявление с приложением готового межевого плана. Сделать это можно в ближайшем офисе МФЦ "Мои документы" или на официальном портале росреестра: www.rosreestr.ru. Для оформления недвижимости через интернет необходимы только компьютер и электронно-цифровая подпись.