Нужно ли делать межевание своего земельного участка.

Обязательно ли делать межевание своего земельного участка или нет? На этот вопрос отвечает начальник отдела обеспечения учетно-регистрационных действий филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Кировской области Балезина Елена Ивановна.

Следует отметить, что большая часть земельных участков на территории Кировской области не отмежевана. Так по состоянию на 01 июня 2017 года из 638 тысяч земельных участков, содержащихся в кадастре недвижимости, 80 процентов не имеют точных границ. Аналогичная ситуация складывается по всей России.

Для того чтобы определить точные границы вашего участка или нет, вы можете получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости и обратить внимание на строку «Особые отметки». Если в данной строке будет указана запись «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства», то граница и площадь земельного участка являются декларированными и требуют уточнения. Если же в этой строке нет указанной отметки, значит граница участка «на замке» и проводить ее уточнение не требуется.

Если у вас есть земельный участок, граница которого требует уточнения, в принципе, вы можете ничего не делать и дальше использовать свой земельный участок, поскольку Закон не обязывает собственников принудительно уточнять границы участков. Вполне достаточно, что участок состоит на кадастровом учете и при этом известны его основные характеристики.

Однако с 1 января 2018 года в России устанавливается запрет на любое распоряжение земельными участками, в отношении которых в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка. Таким образом, нельзя будет купить или продать земельный участок, границы которого не установлены.

Если встанет вопрос о продаже, то мало кто из потенциальных покупателей захочет связываться с участком, граница которого требует уточнения. Кроме того, владельцу отмежеванного участка всегда легче отстоять свои права в спорах с соседями.

Помимо этого, иногда возникают споры между соседями, вплоть до судебных разбирательств, поскольку собственник земельного участка может установить забор

или возвести на участке строение (сооружение), даже не подозревая, что при этом захватил часть соседского участка или общественной земли.

Именно поэтому правообладатели земельных участков должны быть сами заинтересованы в уточнении границ своего земельного участка и уже сейчас озаботиться границами своего участка, а не откладывать уточнение местоположения границ на самый последний момент.

Если вы заранее уточните границы участка, то никто без вашего ведома, не сможет передвинуть границу вашего участка, вы надежно застрахуете себя от земельных споров и других проблем с нарушением ваших прав.

При обнаружении в кадастровых документах записи о том, что граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями действующего законодательства, вам следует обратиться к кадастровому инженеру и представить ему все имеющиеся документы на земельный участок.

Кадастровый инженер проведет кадастровые работы по уточнению местоположения границ и площади земельного участка, в том числе согласует границы земельного участка с правообладателями всех смежных участков. По завершению кадастровых работ, кадастровый инженер оформит и передаст заказчику межевой план, который нужно будет представить в орган регистрации прав для внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Не редки случаи, когда при проведении кадастровых работ выясняется, что границы земельного участка уже были ранее установлены в условной системе координат, в этом случае кадастровый инженер должен провести работы по переопределению ранее установленных координат из условной системы в систему координат, принятую для ведения кадастра недвижимости.

Таким образом, в интересах самих владельцев земельных участков провести кадастровые работы по уточнению местоположения границ земельных участков, что позволит им совершать любые сделки (купли-продажи, дарения, мены и т.п.) с участками без опасения стать участником земельного спора либо судебного разбирательства, связанного с границами земельных участков.