

## **Межевание земельных участков. Интервью руководителя Управления Росреестра по Ленинградской области**

В настоящее время на территории Ленинградской области у 23% земельных участков нет точных границ. Многие правообладатели земельных участков откладывают проведение работ по уточнению границ земельного участка, так называемое «межевание», считая данную процедуру сложной, затратной и, в целом, не обязательной.

Руководитель Управления Росреестра по Ленинградской области ответил на самые распространенные вопросы правообладателей.

### **Вопрос: Что такое межевание и зачем его делать?**

Владельцы земельных участков сталкиваются с таким понятием, как «межевание», но не многие знают, что это такое и обязательно ли межевать свой участок.

«Межевание участка» - это комплекс работ по восстановлению, установлению, изменению и закреплению границ земельного участка, определение его площади и местоположения на местности в соответствии с действующим законодательством.

На сегодняшний день законодательство не обязует собственников земли устанавливать границы — процедура носит добровольный и заявительный характер.

Несмотря на отсутствие норм действующего законодательства, устанавливающих обязанность правообладателей земельных участков обеспечить поведение межевания земельных участков, в настоящее время установление границ является гарантией прав собственника земельного участка. Причин для проведения межевания земельного участка достаточно много, поговорим об основных из них.

### **Вопрос: В старых документах есть план земли, это является подтверждением «межевания»?**

У многих жителей Ленинградской области в документах на право собственности участка, например, таких как государственный акт на земельный участок содержится условное описание границ участка без детальной привязки к местности. В реальности площадь участка может оказаться больше или меньше площади, указанной в свидетельстве на землю. Такое отсутствие точно определенных границ является одной из основных причин большинства конфликтов между владельцами смежных участков. При этом земельные споры между правообладателями смежных земельных участков в соответствии с требованиями действующего законодательства рассматриваются только в судебном порядке.

### **Вопрос: Расскажите, пожалуйста, подробно для чего нужно установить границы?**

При строительстве капитальных объектов (например: жилой дом) действуют различные нормативы (СНИПы), 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.

Если собственники решат разделить земельный участок, то это также возможно только при наличии установленных границ.

То, что при совершении сделки по продаже жилого дома с земельным участком, продавец рискует столкнуться с проблемой, когда покупатель или кредитная организация, предоставляющая денежные средства на приобретение недвижимости захотят увидеть реальные границы участка на местности.

**Вопрос: Если участок без границ и собственник посчитал, что пользуется большей площадью, чем в документах, это нарушение?**

Почти в каждом поселении есть владельцы участков, которые специально или случайно «прирезали» несколько соседних квадратных метров на первый взгляд ничейной земли. Узаконить такие метры возможно с помощью проведения межевания на величину не более чем предельный минимальный размер земельного участка, предусмотренный для определенного вида разрешенного использования земельного участка, определенного Правилами землепользования и застройки соответствующего поселения, в котором данный участок находится.

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

**Вопрос: Как узнать проведено ли межевание земельного участка (установлены его границы)?**

Обычно владельцы считают, что если есть забор - то вот она, граница. Но юридически значимыми признаются лишь те сведения о границах, которые внесены в ЕГРН.

Как узнать, внесены ли туда границы земельного участка?

Для этого необходимо получить выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Если в реестре нет необходимых сведений о границах, в выписке будет особая отметка: «Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства».

Получить выписку можно через офисы МФЦ, а также воспользовавшись электронными сервисами на сайте Росреестра, Федеральной кадастровой палаты Росреестра или на сайте Госуслуг.

Также можно использовать справочный сервис «Публичная кадастровая карта». Он выглядит как интерактивная карта со сведениями об участках по всей территории России. Найти конкретный объект на ней проще всего по адресу или кадастровому номеру земельного участка. Если в окне

описания появляется отметка «Без координат границ», значит, границы не установлены.

**Вопрос: Кто обладает правом по установлению границ земельного участка?**

Право по установлению границ земельного участка принадлежит правообладателю земельного участка.

**Вопрос: Кто проводит межевание земельного участка?**

Для проведения межевания следует обратиться к кадастровому инженеру, который проведет кадастровые работы по определению площади и координат границ земельного участка.

К выбору кадастрового инженера советуем относиться внимательно, поскольку от него зависит результат выполненных работ.

Например, в филиале ППК «Роскадастр» по Ленинградской области работают кадастровые инженеры, уполномоченные на проведение всех видов кадастровых работ.

Если правообладатель решит обращаться в другую организацию, то перед заключением договора с кадастровым инженером советуем проверить информацию о нём на сайте Росреестра [www.rosreestr.gov.ru](http://www.rosreestr.gov.ru) с помощью сервиса «Реестр кадастровых инженеров». Здесь также можно узнать о качестве работы этих специалистов, оценить результаты их профессиональной деятельности.

**Вопрос: требуется ли согласовывать границы участка с соседями?**

Мало уточнить местоположение границ участка – необходимо согласовать его с правообладателями смежных, то есть соседских участков. Кадастровый инженер должен направить им соответствующие извещения на почтовый или электронный адрес, также допускается согласование в индивидуальном порядке.

Если найти их не получается, кадастровый инженер публикует извещение в местной прессе. Адресат будет считаться уведомленным, даже если он не прочитает это объявление.

Правообладатели смежных участков должны подтвердить свое согласие, подписав акт согласования. Если они не согласны, то могут направить свои возражения кадастровому инженеру. Возражения должны быть зафиксированы в акте согласования местоположения границ земельного участка, а также приложены к межевому плану.

Далее документы необходимо передать в Росреестр. Государственные регистраторы проведут правовую экспертизу, и если всё будет в порядке, то сведения о границах участка будут внесены в ЕГРН.

**Вопрос: Обязательно ли проводить межевание?**

На днях Госдума приняла в первом чтении разработанный Росреестром законопроект, направленный на повышение эффективности использования земельных участков и объектов недвижимости.

Предлагается ввести правило «построил-оформил», согласно которому граждане и организации после завершения строительства обязаны зарегистрировать объект. Сейчас оформление созданных зданий и сооружений происходит по желанию их создателей.

Если объект построен в рамках долевого участия в строительстве, застройщик самостоятельно направит документы в Росреестр для регистрации права собственности дольщика на квартиру или машино-место. Это освободит граждан от лишних временных и трудовых затрат.

Также предусмотрена возможность регистрации прав или сделок только в отношении земельных участков с точными границами. Соответствующее поручение дал Президент РФ для уменьшения количества земельных споров. Важно помнить, что до регистрации прав граждане не являются собственниками таких объектов

### **Вопрос: Как установить границы земельного участка с наименьшими затратами?**

23 марта 2021 года вступили в силу изменения в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ, согласно которым выполнять комплексные кадастровые работы можно будет не только за счёт бюджета, но и за счёт внебюджетных источников: на средства заинтересованных граждан и юридических лиц, заинтересованных в проведении данных работ.

В настоящее время заказчиками работ могут выступать садоводческие товарищества, гаражные кооперативы. Решение о проведении таких работ принимается на общем собрании. Проведение комплексных кадастровых работ можно будет проводить на территории СТ или ГСК для всех объектов, что будет намного дешевле, чем заказывать обычную процедуру межевания каждого участка в отдельности: если в среднем цена проведения межевания одного земельного участка в области составляет от 6 тысяч рублей и выше, то в процессе проведения комплексных кадастровых работ стоимость проведения указанных работ для одного участка будет намного дешевле. Например, в прошлом году стоимость одного объекта была 800 рублей.

Какие еще плюсы:

- 1) упрощенная процедура согласования, не нужно собирать подписи каждого собственника земельного участка.
- 2) Возможность определить границы земельного участка общего пользования для предоставления его в собственность.
- 3) Возможность определить границы участков необрабатываемых.
- 4) Возможность установить кто самовольно занял земельный участок для общего пользования, тем самым возможно сузил проезд.
- 5) Возможность исправления реестровых ошибок, при этом при согласовании личных подписей собственников не требуется.
- 6) Определяются границы не только земельных участков и всех зданий.
- 7) Договором может быть предусмотрен и вынос границы земельного

участка, сейчас по области стоимость выноса 1 точки от 500 рублей.

8) Согласование границ проводится согласительной комиссией и карта-план территории утверждается администрацией района или округа.

9) Проводится инвентаризация всех объектов на территории ст.

10) Методическое сопровождение Управлением от заключения договора до внесения сведений в ЕГРН.