

Есть ли необходимость в установлении границ земельных участков?



*Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области отвечает на вопросы граждан по поводу установления границ земельных участков.*

Вопрос о необходимости межевания и установления точных границ земельных участков – один из наиболее часто задаваемых гражданами. Многие считают, что приглашение кадастрового инженера – достаточно затратное мероприятие, в котором нет острой необходимости. Так ли это, разъясняет Михаил Никулин ведущий специалист-эксперт отдела государственного земельного надзора.

Не установленные чётко границы земельного участка – наиболее частая причина земельных споров. В соответствии с действующим законодательством кадастровый учет и регистрация прав на объекты недвижимости носят заявительный характер. Это означает, что граждане могут пользоваться земельным участком, выделенным им когда-то, например, местной администрацией, и закон не обязывает их оформлять эту недвижимость. Ведь проведение вышеуказанных процедур возможно только по желанию их владельцев. Однако, если владелец земельного участка захочет им распорядиться (продать, подарить или передать по наследству), то для совершения сделки всё-таки необходимо будет поставить участок на кадастровый учет и зарегистрировать на него право собственности.

Довольно часто граждане, являющиеся полноправными собственниками своей земли и считающие, что их документы оформлены надлежащим образом, спрашивают, почему их участок на публичной кадастровой карте Росреестра значится как участок с неучтенными границами. Михаил Никулин поясняет, что в данном случае границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями законодательства, площадь таких участков считается декларативной, то есть не уточненной. Поскольку

сведения о координатах таких участков не были внесены в кадастр недвижимости, их границы не отображены на публичной кадастровой карте и имеют статус «неучтенных». Это как раз тот случай, когда помочь может кадастровый инженер – он подготовит межевой план, и Росреестр на основании заявления собственника, представленного через МФЦ или в электронном виде, внесет соответствующие сведения о координатах границ земельного участка.

Тем не менее отсутствие сведений о точных границах такого «декларативного» земельного участка не является препятствием в распоряжении им. Собственник может свободно продать или иным образом распорядиться им. Однако следует отметить, что земельный участок, границы которого уточнены в соответствии с требованиями действующего законодательства и обозначены на местности в соответствии с координатами, содержащимися в кадастре недвижимости, безусловно, является более привлекательным для потенциальных покупателей.

*«Межевание земельного участка не является обязательным, однако установление границ земельного участка и внесение их точных координат в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) – самый надежный способ обезопасить себя от возможных земельных споров, в том числе с собственниками смежных земельных участков»* , – резюмирует Михаил Никулин.