



Межевать или не межевать? Вот в чем вопрос...

В Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области садоводам разъяснили вопросы межевания земельных участков и проведения комплексных кадастровых работ.

В Управлении Росреестра по Челябинской области состоялась «горячая линия», посвященная вопросам проведения комплексных кадастровых работ на территории садовых товариществ за счет внебюджетных средств. С садоводами общалась начальник отдела регистрации земельных участков **Гузаль Шигапова**. Непосредственно по теме «горячей линии» поступил всего один звонок, но, как показало количество остальных вопросов, тема границ земельных участков по-прежнему очень актуальна для владельцев садовой недвижимости. Несколько звонков касались «индивидуального» межевания – садоводы осознают важность того, чтобы у участка были четкие границы, и спрашивают, в каком порядке это можно сделать. Некоторые же, напротив, интересовались, обязательным ли является межевание, и, если да, то как срочно его нужно провести.

Гузаль Шигапова разъяснила, что, если право на земельный участок уже возникло в установленном законом порядке, но границы уточнены не были, то осуществлять или нет в настоящее время межевание такого участка, его собственник решает сам. Действующее законодательство его к этому не обязывает, соответственно, и сроков, в которые нужно уложиться, тоже нет. Можно беспрепятственно распоряжаться неразмежеванными земельными участками (продавать, дарить, передавать по наследству и т.д.).

Управление Росреестра сделку с такой землей зарегистрирует, но при условии, что такой участок уже был когда-то поставлен на государственный кадастровый учет. Называется участок в этом случае декларативным – он стоит на кадучете, имеет кадастровый номер, просто границы его не установлены в соответствии с действующим законодательством. Не стоит забывать, однако, что отсутствие сведений в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) о местоположении границ земельного участка нередко приводит к земельным спорам с соседями. В связи с этим Росреестр рекомендует все-таки межевание осуществлять. Это можно сделать как перед сделкой (поскольку закоординированные участки, безусловно, более привлекательны для покупателей), так и просто в плановом порядке.

Для того, чтобы снизить затраты на межевание, можно объединиться с соседями - в этом случае услуги кадастрового инженера при перерасчете на одного собственника, как правило, стоят дешевле. Наконец, альтернативой могут служить и комплексные кадастровые работы (ККР), которые в связи с последними изменениями законодательства с марта текущего года садовые товарищества могут заказывать самостоятельно (ранее заказчиками ККР могли выступать только муниципалитеты). Таким образом, если на общем собрании СНТ принято решение о проведении ККР, то у садоводов есть два пути: можно обратиться в местную администрацию с просьбой о включении конкретного СНТ в число территорий, где ККР будут проведены за счет бюджетных средств, либо заказать эти работы за свой счет. Напомним, суть комплексных кадастровых работ состоит в том, что они охватывают не отдельно взятые участки, а целые кадастровые кварталы. В результате утверждаются карты-планы с четкими границами всех входящих в такой квартал земельных участков, а сведения эти вносятся в реестр недвижимости.

