



07.2020

Есть ли необходимость в установлении границ земельных участков?

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

Управление Росреестра по Челябинской области продолжает цикл разъяснительных публикаций для южноуральцев. 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 заместитель руководителя Управления **Андрей Жарков**.

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. Для этого необходимо будет пригласить кадастрового инженера, который и подготовит необходимую техническую документацию.

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. Андрей Жарков поясняет, что в данном случае земельный участок является декларативным, т.е. его границы были установлены без определения их координат (декларативно). Поскольку сведения о координатах не были внесены в кадастр недвижимости, границы такого земельного участка не отображены на публичной кадастровой карте и имеют статус «неучтенных». Это как раз тот случай, когда помочь может опять-таки 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. Чтобы снизить затраты на услуги кадастрового инженера, можно договориться об общем с несколькими соседями межевании.

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 отмежеваны на местности, 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 Андрей Жарков.

Пресс-служба Управления
Росреестра по Челябинской области