Нужно ли проводить межевание земельного участка?

Многие правообладатели земельных участков часто задают вопрос: нужно ли проводить межевание земельного участка? Сегодня российское законодательство не обязывает правообладателя земельного участка проводить процедуру межевания при условии, что право на такой участок зарегистрировано в установленном порядке.

Следует отметить, что большая часть земельных участков на территории Кировской области не отмежевана. Так по состоянию на 1 декабря 2016 года из 763 тысяч земельных участков, содержащихся в кадастре недвижимости, 80 процентов не имеют точных границ. Аналогичная ситуация складывается по всей России.

Такой значительный процент не отмежеванных земельных участков обусловлен тем, что в кадастр недвижимости допускается вносить ранее учтенные земельные участки (права на которые оформлены), даже если границы таких участков не точные.

Однако, в ряде случаев правообладатели ранее учтенных земельных участков, имеющие на руках все правоподтверждающие документы, сталкиваются с проблемами связанными с отсутствием четких границ земельных участков. 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.

За такое правонарушение предусмотрена административная ответственность. Самовольное занятие земельного участка или части участка влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости, но не менее 5 тысяч рублей; на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости, но не менее 20 тысяч рублей; на юридических лиц - от 2 до 3 процентов кадастровой стоимости, но не менее 100 тысяч рублей.

Кроме того, с 1 января 2018 года в России устанавливается запрет на распоряжение земельными участками, границы которых не уточнены. Данное положение закреплено пунктом 21 раздела 2 Плана мероприятий («дорожная карта»), утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.12.2012 № 2236-р.

Именно поэтому правообладателям земельных участков уже сейчас нужно озаботиться границами своего участка, а не откладывать уточнение местоположения границ на самый последний момент.

Что же делать правообладателю земельного участка, который обнаружил в кадастровых документах запись о том, что граница его земельного участка не установлена в соответствии с требованиями действующего законодательства?

Для этого необходимо провести кадастровые работы по уточнению местоположения границ и площади земельного участка. Для проведения кадастровых работ следует обратиться к кадастровому инженеру и представить ему все имеющиеся документы на земельный участок.

Кадастровый инженер проведет кадастровые работы, в том числе согласует границы земельного участка с правообладателями всех смежных участков. По завершении кадастровых работ кадастровый инженер оформит и передаст заказчику межевой план, который нужно будет представить в Кадастровую палату для внесения соответствующих сведений в кадастр 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.

Директор филиала
Садакова Алла Николаевна