Управление Росреестра: межевание земельных участков

Зачем делать межевание, если есть свидетельство о собственности на землю?

Земельный кодекс запрещает земельным участкам без официально установленных границ быть объектом гражданского оборота. Обязательность проведения на земельных участках межевания закрепляются законодательным актом «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и отдельные законодательные акты».

Изменения были внесены 1 января 2015 года, а сам закон начал действовать на территории России с 1 января 2018 года. Таким образом, зарегистрировать права на любую категорию земельных участков без межевания невозможно. Чтобы совершить любую сделку с землей (продать ее, передать в залог, подарить и пр.), следует сперва провести на ней межевание.

Для того чтобы приобрести реальное право на свой земельный участок, придется провести процедуру межевания, иначе с 2018 года распоряжаться своей землей невозможно.

Землевладельцы привыкли проводить межевание своих участков только в случае споров с собственниками смежных земельных территорий либо при продаже земли. В таких ситуациях решение о процедуре межевания следует принимать с учетом всех деталей, при анализе всей информации.

Если необходимо активно пользоваться земельным участком, иметь возможность распоряжаться им, исключить споры с соседями, то на данный момент лучше как можно быстрее определить границы, то есть провести межевание земельного участка.

Раньше межевание носило не обязательный характер, а заявительный. Вопрос о межевании, по сути, решался индивидуально каждым владельцем участка. В связи со вступившими изменениями в законодательство о земле собственникам участков теперь попросту придется проводить межевание, если они собираются проводить какие-либо юридические действия со своими наделами.

Однако если собственник не желает совершать сделки, предметом которых выступает его земля, то необходимости в межевании не будет. При этом он должен осознавать, что продать собственную землю, передать ее в аренду, подарить или передать в наследство без проведенного установления границ не получится.

То есть, если права на земельный участок оформлены в соответствии с буквой закона, споры с соседними землевладельцами отсутствуют, и в ближайшее время нет необходимости в продаже земли, то и после наступления 2018 года свой участок можно спокойно использовать без зафиксированных границ.

Тем не менее, к примеру, бывают такие ситуации:

У собственника участка с каждой стороны находится смежный земельный надел таким образом, что его земля находится в центре между четырьмя другими участками. На каждом из наделов было проведено межевание (кроме центрального), в результате чего границы центрального участка также автоматически стали определенными.

Возникает логичный вопрос. Зачем собственнику центрального земельного участка проводить недешевую процедуру межевания? И это далеко не единственная ситуация, при которой пропадает необходимость в проведении межевания.

Если земля давно используется, споры с соседями отсутствуют, продавать земельный участок никто не собирается, права на земельную собственность оформлены строго по закону, то проведение процедуры межевания в срочном порядке до наступления 2018 года не нужно. Сделать это лучше при возникновении необходимости получения некоторых прав в распоряжении землей и при появлении других трудностей из-за отсутствия межевания.

До вступления в силу изменений 2018 года регистрировать право собственности на земельный участок было возможным и без проведения процедуры межевания. Поэтому множество участков существует на праве собственности без размеченных границ кадастровой организацией. Принципиальных отличий нет, межевание является общим для всех и проводится каждый раз с новыми замерами.