

Пресс-релиз

Актуальные вопросы и ответы о Государственном кадастровом учете недвижимости.

В адрес филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Калужской области (Кадастровая палата) от жителей региона поступают обращения с просьбой разъяснить вопросы, касающиеся кадастрового учета земельных участков.

Вопрос: Мой земельный участок стоит на кадастровом учете, но границы участка не определены. Необходимо ли мне проводить процедуру межевания?

Если участок не проходил процедуру межевания, то в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) данный земельный участок будет учтен без границ, с декларированной (не точной) площадью.

С 1 января 2018 года будет установлен запрет на распоряжение земельными участками, в том числе ранее учтенными, в отношении которых отсутствуют сведения о местоположении границ, независимо от того поставлен такой земельный участок на государственный кадастровый учет или нет.

Имея на руках только свидетельство о праве собственности на ранее учтенный земельный участок «без границ», правообладатель не сможет оформить сделку. Продажа, дарение, передача по наследству будет невозможна без проведения процедуры межевания.

В настоящее время процедура оформления границ земельных участков возложена непосредственно на правообладателей и носит добровольный характер. С 2018 года это станет обязательной процедурой, если собственник пожелает распорядиться своим участком.

Для оформления границ земельного участка следует обратиться к кадастровому инженеру и провести межевание. Услуга эта платная. Определиться с выбором кадастрового инженера можно на портале Росреестра (www.rosreestr.ru) в разделе «Реестр кадастровых инженеров». В этом разделе можно также узнать о качестве работы этих специалистов, оценить результаты их профессиональной деятельности.

По итогам межевания с заявлением и сформированным пакетом документов необходимо обратиться в ближайший офис МФЦ. Сведения об установленных границах земельного участка будут внесены в государственный кадастр недвижимости.

Стоит отметить, что собственник, установивший границы своего участка, получает уверенность в своих правах на недвижимость и, как следствие, гарантию неприкосновенности границ участка. Это позволяет исключить захват земли недобросовестными лицами, а также земельные

споры с соседями. В случае установления границ земельного участка земельные споры могут быть разрешены в судебном порядке.

Вопрос: Как выяснить, имеет ли ранее учтенный земельный участок установленные границы?

Этот вопрос часто задают собственники при проведении сделок с земельным участком или при возникновении спорных ситуаций с соседями по границам участка.

Определить, отмежеван ли земельный участок, можно исходя из сведений выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об объекте недвижимости, для получения которой собственнику земельного участка следует оформить запрос на сайте электронных услуг Росреестра или обратиться напрямую в офис МФЦ.

В полученной кадастровой выписке, в первую очередь, следует обратить внимание на строку «Особые отметки». Если в данной строке содержится информация: «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства»; «Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером)» либо другие подобные сведения, это значит, что участок не отмежеван в соответствии с требованиями земельного законодательства РФ.