

Правообладатель - проверь точное описание границ земельных участков!

С 1 января 2017 года отношения, возникающие в связи с осуществлением государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимость, являются предметом регулирования Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=E74902A2B350030CBC35FB6D281540DFA262446EABFA9F94DDBC65A13780EBC6D261290AC6F10095DD19988DB3A4JAD) от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Закон N 218-ФЗ).

В настоящее время ни [Законом](consultantplus://offline/ref=E74902A2B350030CBC35FB6D281540DFA262446EABFA9F94DDBC65A13780EBC6D261290AC6F10095DD19988DB3A4JAD) N 218-ФЗ, ни иными нормативными правовыми актами не установлена обязанность правообладателей земельных участков обеспечить до определенной даты уточнение местоположения границ земельных участков (провести так называемое "межевание") и внесение таких сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). В связи с этим данные процедуры осуществляются по усмотрению правообладателей таких земельных участков и сроками не ограничиваются.

Необходимо отметить, что в силу [части 6 статьи 72](consultantplus://offline/ref=E74902A2B350030CBC35FB6D281540DFA262446EABFA9F94DDBC65A13780EBC6C0617106C7F81796D80CCEDCF51E64550B74515DBA02B942A5J3D) Закона N 218-ФЗ государственная регистрация права на земельный участок, совершенная по правилам ранее действовавшего законодательства, в том числе при отсутствии в отношении такого земельного участка сведений о координатах характерных точек границ такого земельного участка, признается юридически действительной.

В настоящее время [Законом](consultantplus://offline/ref=E74902A2B350030CBC35FB6D281540DFA262446EABFA9F94DDBC65A13780EBC6D261290AC6F10095DD19988DB3A4JAD) N 218-ФЗ не предусмотрены основания для приостановления государственной регистрации прав на земельные участки в связи с отсутствием в ЕГРН сведений о координатах характерных точек их границ (в связи с отсутствием "межевания"). Действующее законодательство также не содержит ограничения на совершение сделок с земельными участками, сведения о которых содержатся в ЕГРН, но границы которых не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, а также какие-либо сроки, в течение которых такие границы должны быть установлены.

Вместе с тем рекомендуем правообладателям земельных участков, не имеющих точных границ, рассмотреть возможность проведения межевания. Внесение в ЕГРН сведений о границах избавит правообладателей от проблем из-за возможных споров, в том числе с соседями и с органами публичной власти.

Так, например, в связи со вступившим в силу Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 254-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Росреестр призывает новосибирцев уточнить границы ранее учтённых земельных участков и в случае необходимости зарегистрировать права на них.

Закон предусматривает возможность выдачи разрешения на строительство объектов федерального, регионального или местного значения, относящихся к инженерной или транспортной инфраструктуре, без оформления прав на земельные участки при условии, что такие участки находятся в государственной или муниципальной собственности и не обременены правами третьих лиц.

Правообладатели, чьи земельные участки не имеют точных сведений о местоположении границ в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и права на которые не зарегистрированы (возникли до февраля 1998 года), могут столкнуться с тем, что на их участках может быть начато строительство объектов федерального, регионального или местного значения. В рамках реализации закона такие земли могут быть ошибочно восприняты как незанятые и свободные от чьих-либо прав.

Чтобы избежать возможных проблемных ситуаций, правообладателям необходимо узнать о наличии границ на местности по кадастровому номеру участка на публичной кадастровой карте Росреестра. Для этого достаточно воспользоваться бесплатным электронным сервисом Росреестра «Публичная кадастровая карта» <https://pkk.rosreestr.ru/>.

Кроме того, во избежание выявления нарушений требований земельного законодательства при проведении проверок при осуществлении государственного земельного надзора, предметом которых является соблюдение в отношении объектов земельных отношений органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований земельного законодательства, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена ответственность, земельный участок должен иметь точно установленные границы.

В случае отсутствия границ земельного участка следует обратиться к услугам кадастрового инженера для установления или уточнения границ земельного участка. Уточнение границ проводится на основании сведений, содержащихся в правоустанавливающем документе на земельный участок. Дополнительно могут быть использованы сведения, указанные в документах, определявших местоположение границ участка при его образовании.

***Материал подготовлен Ордынским отделом Управления Росреестра***

***по Новосибирской области***

**Об Ордынском отделе Управления Росреестра по Новосибирской области**

Ордынский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области является территориальным отделом Управления Росреестра по Новосибирской области. Руководителем Управления Росреестра по Новосибирской области является Светлана Евгеньевна Рягузова. Начальником Ордынского отдела Управления Росреестра по Новосибирской области является Мелентьева Наталья Владимировна.

**Контакты для СМИ:**

Ордынский отдел Управления Росреестра по Новосибирской области

[ordi@54upr.rosreestr.ru](mailto:ordi@54upr.rosreestr.ru)

633261, Новосибирская область, Ордынский район, рп Ордынское, пр-кт Революции, 24