

Межевания земельных участков

Процедура оформления границ земельных участков носит добровольный и заявительный характер. В настоящее время Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) не предусмотрены основания для приостановления государственной регистрации прав на земельные участки в связи с отсутствием в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о координатах характерных точек их границ.

Необходимо подчеркнуть, что по части 6 статьи 72 Закона о регистрации государственная регистрация права на земельный участок, совершенная по правилам прежнего законодательства, в том числе при отсутствии на такой участок сведений о координатах характерных точек границ земли, признается юридически действительной.

Вместе с тем, в силу ч. 8 ст. 22 Закона о регистрации местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

Однако отсутствие границ земельного участка может являться причиной судебных разбирательств между смежными землепользователями, тогда как наличие в ЕГРН надлежащего описания границ участка исключает неправомерное пользование чужими земельными участками.

Согласно п. 3 ст. 6 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ земельный участок, как объект права собственности и иных предусмотренных Кодексом прав на землю, является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Межевание земельного участка – это комплекс работ, осуществляемых с целью установления и закрепления границ земельного участка на местности, а также определения его площади и местоположения.

В соответствии с ч. 1 ст. 35 Федерального закона «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности) от 24.07.2007 № 221-ФЗ кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства и Закона о кадастровой деятельности договора подряда на выполнение кадастровых работ, если иное не установлено федеральным законом.

Согласно ст. 37 Закона о кадастровой деятельности результатом кадастровых работ в отношении земельных участков является межевой план.

Требования к подготовке межевого плана утверждены приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 08 декабря 2015 года № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

В соответствии с ч. 12 ст. 22 Закона о регистрации межевой план подготавливается в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера,

подготовившего такой план. Межевой план, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера, для передачи его заказчику по договору подряда. Таким образом, для проведения работ по межеванию земельного участка необходимо обратиться к лицу, уполномоченному на проведение кадастровых работ (кадастровому инженеру), перечень которых размещен на официальном сайте Росреестра: <http://www.rosreestr.ru/> в разделе «Физическим лицам», во вкладке «Реестр кадастровых инженеров».