

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Согласие должно быть взаимным

В Управление Росреестра по Калужской области поступил телефонный звонок: «Прочитали в газете, что надо срочно делать межевание участка, иначе не сможем им распоряжаться. А можно ли межевать участок без согласия соседей? Дело в том, что соседей не видели несколько лет, участок заброшен. И так ли обязательно делать межевание?»

На вопросы калужанина ответила начальник отдела правового обеспечения Управления Мария Демьяненко:

- Уведомить соседей о проведении межевания необходимо. Согласование границ является обязательным условием при составлении межевого плана. Такое согласие должен получить кадастровый инженер, который будет устанавливать границы вашего участка.

Однако, в случае, когда выйти на контакт с соседями невозможно, кадастровый инженер должен опубликовать в газете объявление о проведении межевания. Если в течение 30 дней с момента публикации никто не обратиться с претензиями или возражениями, границы вашего участка будут считаться согласованными.

Что будет, если не оповестить соседей?

Без подписей соседей кадастровый инженер не сможет подготовить необходимые для кадастрового учета документы. Даже если замеры участка будут проведены, кадастровая палата не рассмотрит такой межевой план и не признает его действительным.

Соседи могут также не согласиться с замерами и не подписать акт. В этом случае вопрос с ними решается через суд.

Если вдруг к работе приступила недобросовестная организация, и соседей не предупредили о грядущих замерах участка, они также могут обратиться в суд.

А нужно ли межевание?

В данное время отношения, возникающие в связи с осуществлением государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимость, являются предметом регулирования Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

При этом ни Законом № 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. В связи с этим данные процедуры осуществляются по усмотрению правообладателей таких земельных участков, и сроками не ограничиваются.

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, Управление Росреестра по Калужской области рекомендует правообладателям земельных участков, не имеющих точных границ, рассмотреть возможность проведения межевания. Прежде всего, установление точных границ исключит земельные войны с соседями. Кроме того, строить дом на размежеванном участке куда легче. При строительстве жилых зданий и других капитальных объектов действуют различные нормативы (например, отступ от границ участка не менее 3 метров). Если на участок составлен межевой план, то соблюсти эти требования значительно легче. Кроме того, нередко земельный участок имеет сложную геометрическую форму (особенно, когда он расположен вблизи водоемов или других природоохранных объектов), и определить его границы сложно даже на глаз. В этом случае межевание становится единственным способом законно разграничить землю.