

Отсутствие межевания не лишает права собственности, но повышает риски споров о границах

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 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 на данный момент не установлена обязанность правообладателей земельных участков обеспечить 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.

Необходимо отметить, что в силу части 6 статьи 72 Закона № 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 № 218-ФЗ не предусмотрены основания для приостановления государственной регистрации прав на земельные участки в связи с отсутствием в Едином государственном реестре недвижимости 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, Росреестр рекомендует правообладателям земельных участков, не имеющих точных границ, рассмотреть возможность проведения межевания, поскольку его отсутствие значительно повышает риски споров о границах. К сожалению, земельные споры могут коснуться буквально любого собственника земли.

Исходя из практики Росреестра, чаще всего конфликты из-за границ земельных участков начинаются между соседями. Приезжает семья на свой садовый участок и обнаруживает, что сосед поставил новый забор, прихватив пару-тройку метров земли, которой семья пользуется еще с 90-х годов.

Увещевания на соседа не действуют, нарушение он ликвидировать не собирается и нередко единственный выход – это обращение в суд. Вроде бы, с документами все в порядке, Свидетельство о праве собственности на руках есть, но не установлены границы земельного участка, на которые это право распространяется. Местоположение границ участка как раз и определяется во время процедуры межевания.

Споры о границах могут затрагивать не только соседей, но и органы публичной власти. Курганская область - регион, где преобладают леса и сельскохозяйственные угодья. Не исключено, что границы вашего земельного участка могут пересекаться с землями лесного фонда или землями сельхозназначения. Принятие Федерального закона №280-ФЗ, получившего среди общественности название «о лесной амнистии», направлено на устранение взаимоисключающего характера сведений государственного лесного реестра и Единого государственного реестра недвижимости путем установления в предусмотренных законом случаях приоритета сведений ЕГРН над сведениями лесного реестра.

Зачастую многие собственники объясняют свое нежелание проводить межевание, тем, что продавать участок не собираются, но надо понимать, что передача в дар либо наследование не избавит в дальнейшем ваших наследников от дополнительных хлопот. Только внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах избавит правообладателей от проблем из-за возможных споров, в том числе с соседями и с органами публичной власти.