

Нужно ли межевание земельного участка, если есть свидетельство собственности?

[Главная](#) » [Земля](#) » Обязательно ли делать межевание земельного участка, если он в собственности?



Начиная с 1 января 2018 года, вводятся в действие важные преобразования в нормативно-правовой базе, затрагивающие тему участков земли. Будет упразднена возможность упрощенно зарегистрировать землю в собственность.

Однако изменения затронут и действующих владельцев земли. Им предстоит осуществить процесс межевания собственных участков. Без проведения данной процедуры определять юридическую судьбу собственных объектов недвижимости в полном объеме будет невозможно.

Данная статья посвящена очень актуальному в свете предстоящих изменений вопросу – необходимо ли совершать межевание, если имеется свидетельство о собственности?

Нужно ли делать межевание земельного участка, если он в собственности

Необходимость совершения на участках земли межевания установлена Федеральным законом от 22.12.2014 N 447-ФЗ. Само нововведение было закреплено в норме закона 1 января 2015 года, однако вступит в силу оно только с 1 января 2018 года.

После этой даты осуществить регистрацию любого вида участков земли без проведения межевания вы не сможете. Поэтому чтобы

произвести какую-либо сделку с землей (реализовать ее, заложить, преподнести в дар и др.), перед этим проведите на ней межевание.

Таким образом, чтобы получить фактическое право на собственный участок земли, придется сделать межевание, в противном случае с 2018 года повелевать своей землей вы не сможете.

В связи с тем, что процедура межевания становится обязательной, стоит ожидать существенного повышения цен на данный вид услуг. Помимо этого, повышение стоимости услуг объясняется нарастающей инфляцией и присутствием внешних санкций, что негативно сказывается на экономической ситуации в стране.

Владельцы земельных наделов свыклись с тем, что осуществлять межевание собственных участков необходимо в случаях разногласий с хозяевами соседних участков или при реализации земли. В нынешней же ситуации решение о проведении межевания необходимо принимать с учетом всех тонкостей и спецификаций текущей обстановки.

Обратите внимание: если планируете часто пользоваться участком земли, управлять его юридической судьбой, не хотите иметь разногласий с хозяевами соседних участков, то лучше поскорее осуществите межевание участка земли.

До принятия изменений в законодательстве межевание было не обязательным процессом, а добровольным. Решение о проведении межевания принималось каждым собственником самостоятельно. После вступления в силу нововведений в земельном законодательстве владельцы участков вынуждены будут провести межевание, если планируют совершить какие-либо юридические деяния со своими наделами.

Впрочем, если вы не собираетесь осуществлять сделки, объектом которых будет ваш участок, то острой необходимости в межевании нет. При этом нужно понимать, что реализовать землю, отдать в аренду, передать в дар или по наследству без проведения

межевания вы не сможете.

Другими словами, если ваш участок земли зарегистрирован согласно нормам закона, нет разногласий с хозяевами смежных участков, а также у вас нет желания в скором времени расстаться с землей, то и после наступления 2018 года можете невозмутимо продолжать пользоваться своим наделом без проведения межевания.

Для наглядности можно привести следующий пример. У владельца земли надел располагается между четырьмя другими участками. Каждый из участков был подвергнут межеванию (за исключением центрального надела), что привело к автоматическому определению границ центрального участка.

Возникает риторический вопрос, для чего владельцу центрального участка осуществлять достаточно дорогую процедуру межевания? И это отнюдь не единичный пример ситуации, когда нет особой нужды в выполнении межевания.

Резюмируя вышесказанное, необходимо отметить, что в тех случаях, когда земля эксплуатируется длительное время, нет разногласий с хозяевами соседних участков, продавать надел нет необходимости, права на участок зарегистрированы в установленном законом порядке, то срочно осуществлять межевание нет нужды. Лучшим решением будет сделать это при желании произвести некие юридические действия над земельным участком или при возникновении сложностей из-за отсутствия межевания.

Содержание процедуры межевания участка земли не меняется в зависимости от наличия права собственности или его отсутствия. Существенных отличий в процедуре межевания нет, само действие является общим для всех и осуществляется всякий раз с новыми замерами.

До введения в действие преобразований в 2018 году регистрировать землю можно было и без осуществления межевания. Что является причиной существования большого количества

участков без зафиксированных кадастровым органом границ.

Многие владельцы до сих пор не сделали межевание, в итоге можно спрогнозировать на рубеже 2017-2018 годов повышение стоимости данной услуги.

Какую пользу принесет обязательное межевание? Ожидается уменьшение количества разногласий между хозяевами соседних участков. Помимо этого, устранятся случаи мошенничества при реализации земли. Покупатели смогут быть уверены в том, что им продают земельный надел именно того размера и местоположения, о которых говорят продавцы.

Механизм осуществления межевания состоит из следующих стадий:

- Предваряет старт межевания тщательное изучение сведений об участке земли и их систематизация;
- После этого геодезист приходит на участок со следующими целями:
 - Оценивает состояние межевых знаков;
 - Изучает пункты межевой сети;
 - Определяет точные границы участка. Для заключения соглашения об осуществлении межевых работ требуется подать надлежащее заявление;
- Далее проводится собрание хозяев соседних участков, чтобы обсудить принятые границы. Необходимо предупредить их о предстоящем собрании за месяц. Данную задачу осуществляет кадастровый инженер. Он собирает сведения о соседях, чтобы выйти с ними на контакт и уведомить о предстоящем событии. В некоторых случаях информацию публикуют даже в средствах массовой информации (если не получилось установить связь другими методами). Но это делается редко и, как правило, не приносит положительного результата, так как издания, в которых публикуются сведения, мало кто читает;
- Затем осуществляется фиксирование межевых знаков, определение габаритов земли и межевой опорной сети, добываются сведения о границах.

После всего этого создается межевой план, который содержит все систематизированные данные о проведении межевания:

- Итог собрания хозяев соседних участков;
- Габариты участка, его границы;
- Наличие или отсутствие сервитута;
- Другая информация.

Необходимые для осуществления межевания документы:

- Документ, удостоверяющий личность;
- Кадастровый паспорт;
- Документ, подтверждающий право на землю;
- Другие документы, по земельному участку (например, кадастровый план площади земли).

Сроки проведения межевания – две недели. Однако если прибавить время на уведомление соседей о собрании, то получится где-то полтора месяца. Скорость осуществления работ будет выше, если обратиться в хорошую компанию или к частному кадастровому инженеру.