Интервью заместителя директора Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Калужской области Рябчинского Сергея Сергеевича на тему:

**«Актуальные вопросы межевания земельных участков».**

* ***Что такое межевание?***

Межевание – это работы по установлению на местности границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и описанию их местоположения. Описание местоположения границ земельного участка устанавливается посредством определениякоординат характерных точек таких границ.

Данные работы осуществляют кадастровые инженеры, обладающие правом осуществлять кадастровую деятельность, имеющие техническую возможность и опыт работы. Кадастровые инженеры проводят точное измерение земельного участка и подготавливают межевой план.

Одним из важных этапов подготовки межевого плана является процедура согласования границ земельного участка с правообладателями смежных земельных участков.

Акт согласования представляет собой документ, в котором смежные землепользователи выражают согласие или несогласие с местоположением границ уточняемого земельного участка. Граница считается согласованной при наличии в акте согласования местоположения границ, личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, а также в случае отсутствия письменных возражений о местоположении границ, если заинтересованное лицо было надлежащим образом уведомлено о проведении согласования границ земельных участков.

Установление границ земельного участка на местности путем проведения кадастровых работ и внесения данных сведений в единый государственный реестр недвижимости, является гарантом неприкосновенности границ земельного участка.

* ***Если земельный участок находится в собственности, границы не установлены, необходимо ли его межевать?***

В настоящее время действующим законодательством обязанность собственника определять границы принадлежащего ему земельного участка не установлена, срок введения обязательной процедуры межевания для земельных участков, в отношении которых ранее осуществлен государственный кадастровый учет, отсутствует.

Вместе с тем, необходимо отметить, что если границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, границы земельного участка являются ориентировочными, следовательно, однозначно определить местонахождение земельного участка на местности невозможно.

В такой ситуации возможны злоупотребления смежных землепользователей, споры с владельцами соседних (смежных) земельных участков, а также самовольный захват земельного участка (части земельного участка) со стороны других лиц. При наличии спора по местоположению границ земельных участков решение принимает суд.

* ***Какие документы необходимо представить в орган регистрации для установления границ земельных участков?***

В соответствии с положениями статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» документом основанием для внесения сведений о границах земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) является межевой план, подготовленный в результате проведения кадастровых работ вустановленном федеральным законом порядке.

Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке или земельных участках.

Формат и общие требования к подготовке межевого плана определены приказом Минэкономразвития РФ от 08.12.2015 № 912 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

Межевой план подготавливается и представляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

Перечень кадастровых инженеров, имеющих право на проведение кадастровых работ, размещен на официальном сайте Росреестра.

* ***Где можно узнать было ли межевание земельного участка?***

На официальном сайте Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru/)) реализована возможность бесплатного просмотра справочных сведений по объектам недвижимого имущества в режиме он-лайн, в том числе о наличии (отсутствии) границ земельных участков в разделе «Публичная кадастровая карта».

* ***Как и где найти кадастрового инженера для межевания земельного участка?***

Сведения о кадастровых инженерах можно получить воспользовавшись электронным сервисом официального сайта Росреестра "Реестр кадастровых инженеров" на сайте ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru/))***.***

Посредством данного сервиса можно получить информацию о каждом кадастровом инженере, номер и дату выдачи его квалификационного аттестата, а также наличие членства в саморегулируемой организации кадастровых инженеров (СРО). В соответствии с действующим законодательством членство кадастровых инженеров в СРО обязательно.

Также сведения о кадастровых инженерах содержатся в реестрах членов СРО, которые подлежат обязательной публикации на официальных сайтах СРО.

Стоит отметить, что взаимодействие заказчика с кадастровым инженером осуществляется на основании договора подряда на выполнение кадастровых работ. Обязательными приложениями к договору являются смета, утвержденная заказчиком, и задание на выполнение работ.

Кадастровый инженер от имени заказчика вправе подавать заявления

о государственном кадастровом учете при наличии нотариально удостоверенной доверенности.

Деятельность кадастрового инженера находится под строгим контролем СРО. Кадастровый инженер несет ответственность за несоблюдение требований действующего законодательства при выполнении кадастровых работ.

* ***Отсутствие межевания лишает правообладателей правом собственности?***

Кадастровая палата по Калужской области напоминает гражданам ни [Законом](consultantplus://offline/ref=AF1CB7236F7A9AD1D074F05C86D3804163EA41108DCCD9495FDB1486CCnFq3I) №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.

Необходимо отметить, что в силу 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=AF1CB7236F7A9AD1D074F05C86D3804163EA41108DCCD9495FDB1486CCnFq3I) № 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, 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.

* ***Как исправить ошибку, допущенную в ходе межевания?***

В случае предоставления в Кадастровую палату некорректно подготовленных документов, ответственность за получение заявителем решения о приостановлении рассмотрения заявления несёт кадастровый инженер. Таким образом, для исправления ошибки в межевом плане заказчику кадастровых работ необходимо обратиться к изготовившему данный план кадастровому инженеру.

Важно понимать, что кадастровый инженер не является сотрудником Кадастровой палаты, а Кадастровая палата не является уполномоченным органом по осуществлению контроля за кадастровыми инженерами. Согласно ст.30 Федерального закона №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», контроль за деятельностью кадастровых инженеров осуществляют саморегулируемые организации кадастровых инженеров.

Воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, которая возникла вследствие выполнения кадастровых работ, подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение **пяти рабочих дней**со дня получения документов, свидетельствующих о наличии реестровой ошибки и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки. К документам, свидетельствующим о наличии реестровой ошибки и содержащих необходимые для их исправления сведения согласно п.7 ч.2 ст.14 Закона о регистрации относится межевой план, представленный с заявлением о государственном кадастровом учете в связи с исправлением реестровой ошибки.