

**21.07.2022**

**Межевать или не межевать?**

Межевание - это работы по установлению границ земельного участка, их восстановлению и закреплению на местности, а также определению его местоположения и площади.

Межевание земельного участка должно проводиться обязательно, если:

1. Образуется новый участок (постановка не кадастровый учет нового земельного участка, раздел одного земельного участка на несколько или наоборот объединение нескольких земельных участков);

2. Необходимо узаконить площадь земельного участка или уточнить его границы (например, если возникли разногласия с соседями или необходимо выбрать место для новой постройки или перед установкой забора).

Проверить установлены границы вашего земельного участка или нет можно на сайте Росреестра через сервис «Публичная кадастровая карта». Для этого необходимо внести кадастровый номер земельного участка в раздел «Участки». Если границы участка не установлены, то план участка на карте будет отсутствовать, а в таблице с параметрами будет надпись «без координат границ».

По общему правилу межевание земельного участка, то есть кадастровые работы, может проводить кадастровый инженер. Без помощи кадастрового инженера возможно поставить на кадастровый учет только те земельные участки, права на которые возникли до дня вступления в силу Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=73E757C12219D77E9541EE42950289E8F1A70AF470EC48F2C9E160FE3E4C073F3D363AF00A06FF1C00032AC2A2E5j4F) от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Сведения о таком земельном участке вносятся в Единый государственный реестр недвижимости при поступлении в орган регистрации прав запроса о предоставлении сведений, или межведомственного запроса о предоставлении сведений, или заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости на основании:

1) имеющейся документации о ранее учтенном объекте недвижимости;

2)документа (копии документа, заверенной в порядке, установленном федеральным законом), устанавливающего или подтверждающего право на объект недвижимости и представленного заинтересованным лицом при его обращении с соответствующим заявлением в орган регистрации прав;

3) документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет указанного объекта недвижимости или государственную регистрацию права на него либо устанавливающих или подтверждающих право на него и представленных соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления либо органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, в орган регистрации прав по его запросам, если документы и сведения о ранее учтенном объекте недвижимости отсутствуют в составе имеющейся в распоряжении органа регистрации прав документации о ранее учтенном объекте недвижимости.

Для выполнения кадастровых работ необходимо [заключить договор](consultantplus://offline/ref=432C4151059014743B9653F4CA3D34D7E5447414B7E8F25A9526759C6738542BC7B893CCD2BFD9680F3CEF49572AEC8897E1E2FD756466A9e3N1J) подряда на выполнение кадастровых работ с кадастровым инженером или организацией, в которой работает кадастровый инженер. При этом кадастровый инженер должен состоять в саморегулируемой организации. Поэтому, прежде чем подписать договор, рекомендуем проверить это в реестре кадастровых инженеров на сайте Росреестра. В нем приведены сведения о всех кадастровых инженерах, а также об отказах в кадастровом учете по подготовленным ими документам и о совершенных ими ошибках.

Напоминаем, что Управление Росреестра по Томской области ежеквартально публикует на сайте Росреестра рейтинг кадастровых инженеров <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/tomskaya-oblast-reyting-kadastrovykh-inzhenerov/>

В результате проведения кадастровых работ составляется межевой план. Межевой план подготавливается в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Межевой план также может быть подготовлен в форме документа на бумажном носителе, который тоже заверяется подписью и печатью подготовившего его кадастрового инженера, если это предусмотрено договором подряда. На основании межевого плана можно поставить участок на кадастровый учет или уточнить его границы.

В настоящее время межевание носит рекомендательный характер. Можно продать или купить земельный участок без установленных границ, если такой участок стоит на государственном кадастровом учете, но в случае возникновения споров вся забота об установлении границ земельного участка ляжет на плечи нового правообладателя. Следует также отметить, что некоторые банки не дают ипотеку на земельный участок и не рассматривают его в качестве залога, если границы такого земельного участка не установлены в соответствии с действующим законодательством.

Специалист-эксперт Молчановского

межмуниципального отдела

Управления Росреестра по Томской области

Татьяна Бойчик