

Что такое межевание земельного участка?

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Для определения точных границ земельного участка на местности, для объединения или раздела земельных участков, для разрешения судебных споров со смежными земельными участками, при возведении капитальных строений проводят работы – межевание земельного участка.

«Межевание – это комплекс работ, который позволяет определить, где на самом деле проходят границы земельного участка, какая у него площадь и форма. Так можно установить, восстановить, уточнить, а затем закрепить границы на местности. Данную процедуру уполномочен проводить кадастровый инженер, состоящий в саморегулируемой организации. Специалист выезжает на место и проводит необходимые замеры. Если есть забор, то замеры проводят по нему. Если забора нет, лучше заранее обозначить углы участка колышками. Следующий этап – ознакомление с результатами замеров. Далее – процесс согласования границ с владельцами смежных участков», – пояснил генеральный директор ООО «Национальный земельный фонд», представитель СРО «Ассоциация «Объединение кадастровых инженеров» **Валерий Ярмошик**.

В срок, оговоренный договором подряда, кадастровый инженер готовит межевой план, содержащий сведения о характерных точках границы земельного участка. При этом он не сможет установить границы земельного участка так, как хочется собственнику. Для проведения работ потребуются документальные свидетельства, что участок выделен именно в этом месте и именно такой площади.

Межевой план оформляется в соответствии с действующим законодательством. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о границах земельного участка осуществляется на основании заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и межевого плана, которые правообладатель такого участка предоставляет в орган регистрации прав.

«С 1 марта 2025 года вступил в силу Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ, который внес изменения в статью 26 Закона о регистрации недвижимости. Речь идет о введении новых оснований для приостановления учетно-регистрационных действий как в отношении земельных участков, так и в отношении зданий или сооружений, расположенных на них. В частности, с 1 марта 2025 года регистрационные действия в отношении земельного участка не смогут быть выполнены, если в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении его границ. Также нельзя поставить на кадастровый учет или оформить права на здание, сооружение или объект незавершенного строительства, расположенные на земельном участке без учтенных границ. Применение новых положений не зависит ни от категории земельного участка, ни от вида его разрешенного использования», – обратила внимание заместитель руководителя Управления Росреестра по Омской области **Анжелика Иванова**.