

## **Межевание отсутствует, но право собственности оформить можно**

Сегодня все без исключения граждане Российской Федерации вправе иметь земельные участки в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться ими как единолично, так и совместно с другими лицами. Данное право закреплено за ними Конституцией РФ.

С 1 января 2017 года отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимого имущества, являются предметом регулирования Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

В связи с участвовавшими обращениями собственников земельных участков о необходимости в кратчайшие сроки проведения уточнения местоположения границ земельных участков, находящихся у них в собственности, хотелось бы отметить, что Законом о регистрации и иными нормативными правовыми актами не установлена обязанность правообладателей земельных участков обеспечить до определенной даты уточнение местоположения границ (провести так называемое «межевание») земельных участков, находящихся у них в собственности.

В силу положений статьи 72 Закона о регистрации, государственная регистрация прав 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.

Кроме того, статья 26 Закона о регистрации содержит подробный перечень оснований, по которым государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация могут быть приостановлены по решению государственного регистратора. Данный перечень включает в себя 55 оснований, среди которых приостановление государственной регистрации прав на земельные участки в связи с отсутствием в Едином государственном реестре недвижимости сведений о координатах характерных точек их границ (отсутствие «межевания») не предусмотрено.

Так что же такое межевание?

Межевание — представляет собой работы по установлению на местности границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определением координат.

Заглядывая в историю, мы можем увидеть, что межевание перестало быть обязательным для садоводов и дачников с 24 октября 2007 г., когда вступил в силу Федеральный закон от 18.10.2007 N 230-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием разграничения полномочий", которым была отменена необходимость обязательного проведения межевания земельных участков для регистрации права собственности на садовые, огородные и дачные земельные участки. Отмена обязательной процедуры межевания для

садоводов и дачников упростила государственную регистрацию права на земельный участок в случае, если в наличии имеется только документ о собственности старого образца. В этом случае владельцам таких участков достаточно подать имеющиеся документы на землю в Росреестр и получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости о проведенной государственной регистрации права на земельный участок.

Вместе с тем, отмена обязательной процедуры межевания несет в себе не только положительные моменты. Проблемы могут возникнуть не сейчас, а позже. Поскольку без межевания границы участка не определены, где они находятся, достоверно не установлено. В такой ситуации возможны споры с соседями, а также самовольный захват земельного участка со стороны не только соседей, но и других лиц.

Большая часть споров в области земельных отношений граждан и юридических лиц происходит между владельцами соседних (смежных) земельных участков. Соседи не могут договориться между собой, где должна проходить граница между их земельными участками. При наличии такого спора по местоположению границы земельных участков решение принимает суд.

Обратим внимание на то, что при новом предоставлении земельного участка заинтересованному лицу будет необходимо провести межевание.

Согласно пункту 3 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи.

В соответствии с данной нормой земельный участок как недвижимость и объект права создается на местности путем установления его границ в натуре, то есть путем межевания, поскольку без границ не может быть индивидуально-определенного земельного участка. Следовательно, межевание можно рассматривать в качестве технико-юридического этапа реализации принятого решения компетентного органа о предоставлении земельного участка.

**Елена Горелова,  
главный специалист-эксперт  
отдела государственной регистрации недвижимости  
Управления  
Росреестра по Омской области,  
государственный регистратор.**