

Кадастровая палата по Республике Адыгея сообщает, что отсутствие межевания не лишает права собственности, но повышает риски споров о границах. С 1 января 2017 года отношения, возникающие в связи с государственным кадастровым учетом недвижимости и государственной регистрацией прав на недвижимость, являются предметом регулирования Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". При этом ни Законом № 218-ФЗ, ни иными нормативными правовыми актами не установлена обязанность собственников земельных участков, чьи права зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, обеспечить до определенной даты уточнение местоположения границ земельных участков, провести так называемое межевание. То есть, такие процедуры выполняются по усмотрению правообладателей земельных участков и сроками не ограничиваются. Таким образом, процедура уточнения границ земельного участка предназначена для тех случаев, когда права на земельный участок оформлены: есть кадастровый номер земельного участка и правоустанавливающий документ. Однако статус границ и площади земельного участка имеют статус "Декларированные", то есть они не установлены в соответствии с требованиями законодательства. В настоящее время Законом № 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, то есть из-за невыполненного межевания. Действующее законодательство также не содержит ограничения на совершение сделок с земельными участками, сведения о которых содержатся в ЕГРН, но границы которых не установлены, также не оговорены законом какие-либо сроки, в течение которых такие границы должны быть установлены. Вместе с тем, Кадастровая палата рекомендует правообладателям земельных участков, не имеющих точных границ, рассмотреть возможность межевания. Внесение в ЕГРН сведений о границах избавит правообладателей от проблем из-за возможных споров, в том числе с соседями и с органами публичной власти.