**Межевать или нет?**

**Я не хочу тратить деньги на межевание земельного участка. Но слышал, что оно необходимо. Так делать или нет? Инструкция Управления Росреестра по Республике Хакасия в виде удобных карточек.**

(спойлер: обязанности такой нет, но отмежевать участок всё-таки стоит)

**Что это вообще такое - межевание?**

Межевание - это комплекс инженерно-технических работ, которые проводятся на земельном участке для того, чтобы определить его местоположение и площадь. Или по имеющимся координатам установить границы земельного участка на местности (вынести в натуру).

В действующем законодательстве термин "межевание" практически не используется, уступив место термину «кадастровые работы».

**Я пользуюсь участком 30 лет, и никто никогда не говорил, что надо делать межевание. Сейчас эта процедура стала обязательной?**

Обязательно кадастровые работы проводятся только в том случае, если участок новый. Если же права на земельный участок были зарегистрированы ранее, но на кадастровый учет объект поставлен не был, межевание делать не обязательно. Сведения о таких участках - так называемых ранее учтенных - вносятся в Единый государственный реестр недвижимости и без проведения межевания.

**Совершить сделку купли-продажи без межевания возможно?**

Да, если сведения о ранее учтенном земельном участке имеются в Едином государственном реестре недвижимости (имеется кадастровый номер). В ином случае межевание все-таки придется делать.

А вот покупателю стоит отдать предпочтение тому участку, сведения о координатах которого имеются в реестре. Для того чтобы узнать, отмежеван участок или нет, необходимо запросить выписку об объекте недвижимости. Если участок отмежеван, выписка будет содержать раздел 3 «описание местоположения земельного участка» с данными о координатах характерных точек границ земельного участка и горизонтальных проложениях (мерах длин линий границ участка).

Если участок отмежеван, следует также удостовериться, соответствует ли положение границ земельного участка на местности сведениям реестра недвижимости. Для этого необходимо пригласить кадастрового инженера или, как минимум, самому измерить длины линий границ земельного участка.

Это нужно для того, чтобы убедиться, что участок на местности находится в предоставленных границах и площадь покупаемого земельного участка не увеличена за счет самовольно захваченных земель. Потому что ответственность за самовольное занятие впоследствии ляжет на нового собственника. Также как и обязанность переносить заборы и постройки на прежнее место.

**Я не собираюсь продавать участок. Мне нужно делать межевание?**

Как мы уже выяснили: если права на земельный участок зарегистрированы, то не нужно. Но уточненные границы земельного участка помогут избежать многих неприятностей. Вот некоторые из них:

1. Площадь земельного участка в ваших документах о правах на земельный участок может быть меньше площади фактического участка. В таком случае при возведении заборов, ворот и построек есть вероятность возведения их за границами участка, получения штрафа за самовольное занятие земель общего пользования предписания об устранении нарушения.

2. В каждом населенном пункте действуют правила землепользования и застройки, предусматривающие отступы от границ земельных участков до зданий, строений и сооружений. Правильно расположить строящиеся здания на земельном участке возможно только после уточнения местоположения границ земельного участка.

3. Сосед захватил часть вашего земельного участка. Или наоборот: утверждает, что ваш забор стоит на его территории. Вовремя проведенные кадастровые работы, в ходе которых проводится согласование границ земельного участка собственниками всех смежных участков, позволит избежать споров с соседями.

**Ладно, убедили. К кому обращаться, чтобы сделать межевание?**

Межевание земельного участка, то есть кадастровые работы, проводятся кадастровым инженером. Обратите внимание, что он должен состоять в саморегулируемой организации. Проверить это можно в реестре кадастровых инженеров (https://rosreestr.ru/wps/portal/ais\_rki).

Выбрав кадастрового инженера, вам необходимо [заключить с ним или организацией, в которой он является работником, договор](consultantplus://offline/ref=02B0250CCF5A77232D0279F615739135731439DB14829547FD8DCEB75143E5B19022CC170B81FA4851FC55984B1E433E2BECB54117C38069p0BAJ) подряда на выполнение кадастровых работ.

В окончанию работ вы получите на руки межевой план – документ, на основании которого Кадастровая Палата осуществит учет земельного участка, или внесет сведения об уточнении его границ.

**Наталья Никитина, заместитель начальника отдела государственного земельного надзора Управления Росреестра по РХ**