**Для чего нужно межевание земельного участка?**

Жители Хакасии наслышаны о том, что процесс межевания земельного участка – необходимость, к которой мы постепенно и неизбежно идем. Тем не менее, многие землевладельцы до настоящего времени не озадачиваются этим вопросом, поскольку считают, что достаточно иметь документы, подтверждающие право собственности на землю. Однако это не совсем так. Права собственности Вас, разумеется, никто не лишит. Но межевание дает дополнительные гарантии физического существования земельного участка на местности.

Даже если в Вашем документе о праве на землю присутствует чертеж (картинка) с размерами земельного участка, то **э**то еще не значит, что земельный участок будет иметь такие размеры при уточнении границ. Ведь при межевании определяется фактическая площадь и фактические размеры земельного участка, а также точные координаты его границ.

**Межевание повышает шансы**

В 2020 году уточнение границ земельных участков еще не является обязательной процедурой. Однако существуют ситуации, когда без межевания не обойтись, даже если собственник не желает нести расходы. Например, если нет правовых документов на землю, а право зарегистрировано только на строение. Или чтобы получить возможность приватизировать землю, понадобится уточнить границы участка. Это же касается сделок между гражданами. Многие граждане не хотят покупать участки, границы которых не установлены. Ведь, покупая участок земли, хочется знать, где начинается его граница и где заканчивается, чтобы не купить «кота в мешке». Поэтому проведение межевания повышает шансы на быструю продажу участка. В настоящее время некоторые банки и кредитные организации уже отказывают покупателям в выдаче ипотечного кредита, если заемщики намерены приобрести жилой дом на земельном участке, границы которого не установлены. Банки считают такую сделку рискованной для себя, что не лишено смысла.

**Оберег от споров с соседями**

Еще одна распространенная причина – соседские споры, когда сосед упорно влезает на территорию другого и уверяет, что это его законные метры. В этом случае процедура межевания снимет все вопросы. Также если у земли нет установленных в соответствии с законом границ, нельзя получить разрешение на строительство.
Межевой план можно сравнить с паспортом человека, так как именно этот документ наделяет безымянный участок правом на существование посредством идентификации.

**Не отмежеванный – значит свободный**

Правообладателям необходимо уточнить границы ранее учтенных земельных участков и в случае необходимости зарегистрировать права на них, еще и потому, что вступил в силу Федеральный закон от 31.07.2020 № 254-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Закон предусматривает возможность выдачи разрешения на строительство объектов федерального, регионального или местного значения, относящихся к инженерной или транспортной инфраструктуре, без оформления прав на земельные участки при условии, что такие участки находятся в государственной или муниципальной собственности и не обременены правами третьих лиц. Правообладатели, чьи земельные участки не имеют точных сведений о местоположении границ в ЕГРН и права на которые не зарегистрированы (возникли до февраля 1998 года), могут столкнуться с тем, что на их участках (или на части участка) может быть начато строительство объектов федерального, регионального или местного значения. В рамках реализации закона такие земли могут быть ошибочно восприняты как незанятые и свободные от чьих-либо прав.

Процедура уточнения границ участка позволяет его владельцу стать полноправным хозяином своего земельного надела. Он сможет проводить с ним любые юридические операции, заниматься строительством без угрозы построенного сооружения, урегулировать отношения с соседями. Также в результате уточнения можно увеличить территорию своего участка при наличии свободных прилегающих земель при соблюдении установленного порядка.

**Было или не было?**

Проводилось межевание или нет, можно узнать, заказав выписку из Единого государственного реестра недвижимости или при помощи электронных сервисов Росреестра, в разделе «Публичная кадастровая карта». Найти нужный земельный участок на карте можно по адресу или кадастровому номеру. Если в окне описания объекта стоит отметка «Без координат границ» или площадь указана как декларированная, значит требуется уточнение местоположения границ.

**Марина Закурина**

**Главный специалист-эксперт**

**Росреестра Хакасии (г. Саяногорск)**