

УМК 332

МЕЖЕВАНИЕ - ТАК ЛИ ОНО ВАЖНО?

*Левина А.Н., студентка 3 курса ФАЗРиПП
Научный руководитель – Цаповская О.Н., старший преподаватель
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: межевание земель, земельный участок, кадастровые работы, право на земельный участок.

В статье рассмотрены вопросы проведения межевания земельных участков соответствии с изменениями Земельного законодательства.

Планы правительства относительно дальнейшего развития рынка земли и земельных отношений постоянно претерпевают изменения. С 2018 г. предполагается введение рыночного обращения земельных участков с неуточненными границами.

Межевание – установление границ между соседними владениями – важная процедура. [1,2] В масштабах страны она: упорядочивает земельные отношения; дает возможность оформления и защиты частной собственности на землю; учитывает земельные ресурсы в стране и предоставляет возможность управления земельным фондом; контролирует рост поступлений в бюджет от земельного налога; упрощает процесс изъятия земли для государственных нужд.

Межевание необходимо для регистрации права собственности на земельный участок. Но при этом из общего правила есть исключения. Зарегистрировать или перерегистрировать (при смене собственника) участок в органах Росреестра, без наличия сведений о координатах характерных точек границ земельного участка, можно в следующих случаях:

- если земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства;
- если право на земельный участок ранее было зарегистрировано в установленном законом порядке, и у вас на руках есть правоустанавливающие документы, выданные ранее без межевания;
- если право возникает в связи с переобразованием права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (то есть,

если вы владели землей на праве постоянного (бессрочного) пользования, а теперь хотите ее перерегистрировать в собственность). [3]

С этого времени регистрация прав на любые земельные участки без межевания становится невозможной. Так стоит ли заниматься вопросами межевания уже сейчас? Рассмотрим этот вопрос с нескольких аспектов.

- ✓ За 2016-2017 гг. можно успеть оформить свое право на землю «малой кровью» – без издержек на межевание. К 2018 году цены на подобные услуги, скорее всего, вырастут, как по причине инфляции, так и увеличению загруженности работой кадастровых инженеров.
- ✓ Государство разрешило временные меры по отмене межевания земельных участков, чтобы наибольшее количество собственников заявили о своих правах. Земельный налог будет начисляться, а распоряжаться своей размежеванной землей вы, в перспективе, не сможете.
- ✓ О решении государства относительно обязательного межевания земельных участков стало известно еще в 2013 г., но в стране и сегодня не наблюдается повышенного спроса на межевые работы.

Стоимость межевания земельных участков в России регулируется Приказом Минэкономразвития № 14 от 18 января 2012 «Об утверждении методики определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ в целях выдачи межевого плана». Данная методика является обязательной для исполнения только для федеральных государственных унитарных предприятий, находящихся в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Частные компании могут устанавливать любые цены на свои услуги, скидки на межевание нескольких земельных участков.

Стоимость услуг по межеванию зависит от следующих факторов: регион; удаленность от города (чем дальше от города, тем дороже); категория земли и вид разрешенного использования; площадь участка; тип рельефа, сложность формы участка; правовая история земли (какие есть правоустанавливающие документы на участок, есть ли споры с соседями).

При оформлении новых земельных участков, активном их использовании и перспективе продажи, процедуру межевания лучше не откладывать в долгий ящик, а проводить уже сегодня.

Подводя итог изложенному, можно остановиться на однозначном выводе, что межевание является необходимой процедурой. Имея на руках кадастровый паспорт, можно в любой момент продать недвижимость, получив крупную сумму. Кроме того, навсегда исчезнет проблема с территориальными спорами и притязаниями. Другой вопрос, когда проводить кадастровые работы. Если у владельца надела нет проблем с соседями, и он не собирается расставаться со своей недвижимостью, то межевание земельного участка можно провести и после 2018 года, когда на это будет время и нужная сумма.

Библиографический список

1. Земельный кодекс РФ (ЗК РФ) от 25.10.2001 № 136-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/popular/earth/>
2. О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации от 22.12.2014 № 447-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа. — http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_172518/
3. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ [Электронный ресурс].- Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/

THE SURVEY - WHETHER IT IS IMPORTANT?

Levina A. N.

Key words: *land surveying, land, cadastral work, the right to land.*

In the article the questions of carrying out of demarcation of land plots according to changes of Land legislation.