

Как не стать жертвой мошеннических действий в отношении принадлежащего объекта недвижимости, к которым относятся земельные участки?

Комментирует начальник управления по надзору за исполнением федерального законодательства прокуратуры Самарской области **Дмитрий Макаров**.

Из анализа обращений граждан, поступающих в органы прокуратуры, о нарушении прав заявителей на земельные участки следует, что одной из основных причин возникновения земельных споров является отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о границах принадлежащих им земельных участков, установленных в соответствии с требованиями действующего законодательства.

До настоящего времени такие границы не определены в отношении почти половины участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

Отсутствие установленных в соответствии с требованиями действующего законодательства сведений о границах земельных участков в ЕГРН не исключает возможность формирования в их границах

иных земельных участков, постановки таких участков на кадастровый учет, регистрации прав в ЕГРН, т.е. фактическое завладение земельным участком третьими лицами. Для исключения подобных фактов, а также факторов, способствующих возникновению земельных споров, собственникам земельного участка необходимо осуществлять его межевание.

Межевание земельного участка – это комплекс работ, осуществляемых с целью установления и закрепления границ земельного участка на местности, а также определения его площади и местоположения. Суть данной процедуры заключается в точном установлении границ земельного участка и отражении их в государственном кадастре недвижимости ЕГРН.

Работы по подготовке документов – межевых планов для учета изменений, в том числе уточнения местоположения границ земельного участка проводят кадастровые инженеры – физические лица, входящие в состав саморегулируемых организаций кадастровых инженеров. Реестр кадастровых инженеров размещен на сайте Росреестра.

Собственник земельного участка выступает в качестве заказчика кадастровых работ по межеванию земельного участка, а значит, оплачивает их выполнение (ст.ст. 35-37 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»).

Если образуется новый земельный участок, то определение его границ (межевание) является

обязательным. Если же право на земельный участок было зарегистрировано ранее, но в ЕГРН в связи с отсутствием межевания нет сведений о координатах характерных точек их границ, то собственники решают сами, проводить его или нет. Действующее законодательство не обязывает их это делать. Вместе с тем Управление Росреестра по Самарской области настоятельно рекомендует собственникам земельных участков, у которых отсутствуют уточненные границы, провести их межевание.

При приобретении земельных участков с неуточненными границами возможны следующие риски:

- судебные споры с владельцами смежных земельных участков;
- вероятность получить участок фактически меньшего размера;
- возможность приобрести участок с ограниченными правами на землю, к примеру, в связи с подземным газопроводом низкого давления, линией электропередач (ст. 56 Земельного кодекса Российской Федерации).
- приобретение «другого» участка, т.е. земельного участка, фактически расположенного в ином месте.

После проведения межевания и подготовки кадастровым инженером межевого плана собственнику (либо законному представителю) необходимо подать заявление о государственном кадастровом учете

изменений земельного участка.

Подать заявление о

государственном кадастровом учете можно одним из способов, установленных ст. 18

Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»:

– обратившись в МФЦ;

– посредством электронного сервиса на официальном сайте Росреестра www.rosreestr.ru;

– направив заявление в Росреестр по почте (подлинность заверяется в нотариальном порядке);

– заказать выездное обслуживание в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» (подробная информация на сайте <http://kadastr.ru/services/vyezdnoe-obsluzhivanie/>).

Кроме того, собственник

земельного участка, либо его законный представитель, вправе обратиться с

заявлением о внесении в ЕГРН записи о запрете регистрации перехода, ограничения

(обременения), прекращения права без его личного участия (ст. 36 Федерального

закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Наличие в ЕГРН такой записи

является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного

иным лицом.

Запись в ЕГРН о невозможности

регистрации без личного участия собственника земельного участка не препятствует

государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и
обременения объекта недвижимости, если основанием для государственной
регистрации права является вступившее в законную силу решение суда, а также
требование судебного пристава-исполнителя в случаях, предусмотренных
Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», и
иных случаях, установленных федеральными законами.