



С 1 марта 2025 года изменился порядок осуществления сделок с земельными участками

В чём заключаются изменения при регистрации сделок с земельными участками?

- Изменения внесены в статью 26 Закона о регистрации недвижимости. Речь идёт про введение новых оснований для приостановления учётно-регистрационных действий как в отношении земельных участков, так и в отношении зданий или сооружений, расположенных на них.
- В частности, сейчас регистрационные действия в отношении земельного участка не могут быть выполнены, если в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) отсутствуют сведения о местоположении его границ. Также нельзя будет поставить на кадастровый учёт или оформить права на здание, сооружение или объект незавершенного строительства, расположенные на земельном участке без учтённых границ.
- Применение новых положений не зависит ни от категории земельного участка, ни от вида его разрешённого использования.



Почему так важно установить границы земельного участка?

При отсутствии в ЕГРН сведений о границах земельных участков невозможно однозначно определить, где этот земельный участок в действительности находится и какова его площадь. Соответственно у покупателя такого участка могут возникнуть сомнения, что указанная в сделке цена актуальна и соответствует характеристикам объекта.

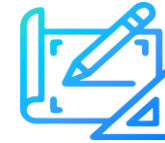
Практика показывает, что именно отсутствие точно определенных границ является причиной большинства конфликтов между владельцами смежных земельных участков.

Также при отсутствии у земельного участка установленных границ и признаков хозяйственной деятельности органы государственной власти или муниципалитеты могут ошибочно принять его за свободную землю и ей распорядиться.

Наличие точных границ земельного участка даёт гарантии прав граждан, защищает их от несанкционированного занятия участков, возможных проблем и судебных споров в связи с определением местоположения границ.



Для проведения межевания нужно обратиться к **кадастровому инженеру**. Он выполнит необходимые работы по постановке земельного участка на кадастровый учёт или уточнению местоположения границ участка и составлению межевого плана.

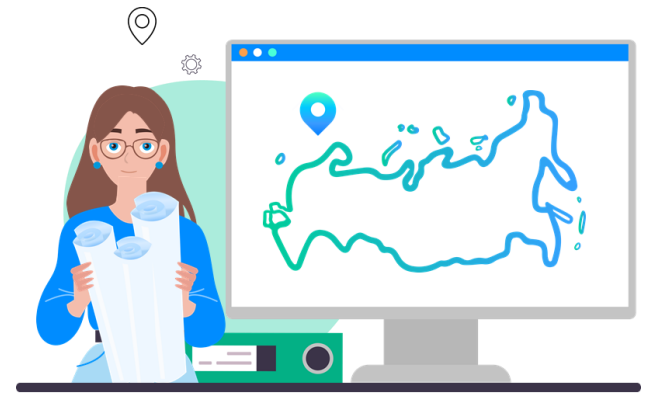


Как проверить, внесены ли в ЕГРН границы земельного участка?

Проверить наличие или отсутствие в ЕГРН сведений о границах земельного участка достаточно просто. Для этого можно открыть **Публичную кадастровую карту Росреестра**, которая доступна всем желающим бесплатно, и по кадастровому номеру или адресу найти интересующий участок.

Сервис «Публичная кадастровая карта» на платформе **«Национальная система пространственных данных»** (nspd.gov.ru) позволяет определить точное местоположение объекта на карте, узнать кадастровый номер и статус недвижимости, проверить категорию земель и вид разрешённого использования, получить данные о кадастровой стоимости и многое другое.

Кроме того, сведения о местоположении границ участка указываются в выписке из ЕГРН, которую можно получить как в электронном, так и в бумажном виде. Это можно сделать с использованием портала Госуслуг или в МФЦ.





Как внести в ЕГРН границы земельного участка?

Внесение в ЕГРН сведений о границах земельного участка осуществляется на основании заявления о государственном кадастровом учёте и межевого плана, которые правообладатель такого участка предоставляет в орган регистрации прав.

Межеванием занимаются **кадастровые инженеры**. Специалист выезжает на место и проводит необходимые замеры и расчеты. Если есть забор, то замеры проводят по нему. Если забора нет, лучше заранее обозначить углы участка колышками. Следующий этап – ознакомление с результатами замеров. Далее – процесс согласования границ с владельцами смежных участков.

В срок, оговоренный договором подряда, кадастровый инженер готовит **межевой план**, содержащий сведения о характерных точках границы земельного участка. При этом он не сможет установить границы земельного участка так, как хочется собственнику. Для проведения работ потребуется документальное подтверждение, что участок выделен именно в этом месте и именно такой площадью.

Уточнение границ поможет исправить возможные ошибки, в том числе в сведениях о фактически используемой площади земельного участка.

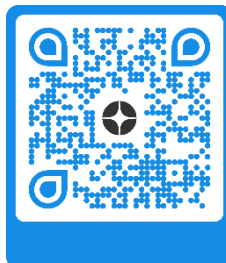


БУДЕМ НА СВЯЗИ!

Дорогие друзья!

Росреестр всегда на связи!

Для вашего удобства и оперативной обратной связи приглашаем присоединиться к официальным аккаунтам Управления Росреестра по Челябинской области в социальных сетях.



НАШИ КОНТАКТЫ

454048, г. Челябинск, ул. Елькина, д. 85
Справочные телефоны: 8 (351) 237-27-90,
237-27-91, 237-27-92.
E-mail: 74_upr@rosreestr.ru.

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН РОСРЕЕСТРА
8 800 100 34 34



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Челябинской области



**ОБЯЗАТЕЛЬНО ЛИ
ПРОВОДИТЬ МЕЖЕВАНИЕ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ПЕРЕД СДЕЛКОЙ?**