

## **С 1 января 2018 года в России вступит в силу запрет на распоряжение земельными участками, в отношении которых отсутствуют сведения о местоположении границ.**

С 1 января 2018 года в Российской Федерации отменяется возможность совершения сделок с земельными участками, в отношении которых в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении границ. Данная норма вводится на основании Федерального закона от 22.12.2014 № 447-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и распространяется на земельные участки, предоставленные для ведения садоводства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

Таким образом, если в установленном законом порядке до 1 января 2018 года не будут проведены кадастровые работы в отношении земельного участка, то таким участком нельзя будет распоряжаться (продать, подарить, обменять, заложить и т.п.) вне зависимости от того, имеется или нет свидетельство на право собственности на этот участок или договор аренды земельного участка.

В настоящее время земельные участки, поставленные на кадастровый учет без проведения межевания, считаются ранее учтенными. При получении кадастрового паспорта на такие участки в графе 15 «Особые отметки» указано - **«Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства».**

На сегодняшний день российское законодательство не обязывает правообладателя земельного участка проводить процедуру межевания. Но из-за отсутствия четких границ земельного участка возникает очень много споров между соседями, вплоть до судебных разбирательств. Ведь суть межевых работ заключается в точном определении границ участка и отражении их в кадастровом паспорте. Межевание может понадобиться если, например:

1. Владелец большого садового участка (площадью 12 соток и более) собирается разделить его. Например, чтобы один участок продать, а другой - передать по наследству. Без межевания провести такие сделки невозможно. Разделить большой участок, который не имеет четких определенных границ, нельзя.

2. Возникли разногласия с соседями по поводу границ. Российские суды ежегодно рассматривают тысячи дел по так называемым «соседским войнам».

Если живущие по соседству люди годами не могут договориться, где должен находиться забор, или по чьей территории проходит труба, межевание — лучший выход для них.

3. Планируется продажа участка. Проводить межевание для продажи пока необязательно. Главное, чтобы в наличии был кадастровый паспорт, который сейчас можно получить по упрощенной процедуре. Но на участок без четко закрепленных границ гораздо сложнее найти покупателей.

4. Наследникам, которые будут регистрировать свое право на земельный участок после 1 января 2018 года. В настоящее время для вступления в права наследования и последующей регистрации права собственности на садовые участки не требуется проведение межевания. Так же как и при продаже - достаточно наличия кадастрового паспорта земельного участка. Однако, с 1 января 2018 года наследники, вступившие в права наследования на земельный участок, не смогут зарегистрировать свое право собственности на данный участок, если в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ такого земельного участка.

Эксперты рынка недвижимости считают, что границами своего участка надо озаботиться уже сейчас, а не откладывать все на самый последний момент. Для этого землепользователям таких земельных участков необходимо будет провести кадастровые работы по уточнению местоположения границ и площади земельных участков. После чего направить межевой план в орган кадастрового учета для внесения уточнений в государственный кадастр недвижимости.