

Основные вопросы межевания

Филиал федеральной кадастровой палаты по Липецкой области подготовил ответы на самые распространенные вопросы жителей Липецкой области, которые касаются земельных участков и их межевания.

1. Что такое межевание?

Межевание земельного участка проводится для установления его границ на местности. Установление и закрепление границ на местности выполняют при получении гражданами новых земельных участков, купле-продаже, мене, дарении всего или части земельного участка, а также по просьбе граждан, если документы, удостоверяющие их права на земельный участок, были выданы без установления и закрепления границ на местности.

Межевание нужно, прежде всего, для получения точных координат участка и его графического изображения на публичной кадастровой карте РФ. Кроме того, процедура межевания позволяет возвести границы конкретного участка земли прямо на местности в полном соответствии с составленным межевым планом. Самостоятельно провести межевание участка нельзя, поскольку для этого необходимо иметь лицензию на право осуществления геодезической и картографической деятельности.

2. Как узнать, установлены ли границы земельного участка?

Чтобы узнать, проводилось ли межевание земельного участка, владельцу нужно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости. Подать запрос можно из дома через официальный портал Росреестра (www.rosreestr.ru), а также обратившись лично в ближайшее отделение МФЦ.

При отсутствии межевания в разделе "Особые отметки" имеется запись типа "Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями законодательства". Кроме этого, в разделе "Площадь" не будет указана погрешность измерения. Если в разделе площадь представлена в виде целого числа (например, 2000 кв. м), то на участке межевание не проводилось.

Наличие межевания на участке также можно проверить с помощью сервиса Публичная кадастровая карта <https://pkk5.rosreestr.ru>. Если участок не проходил межевание, то его план на публичной карте отсутствует, а в таблице с его параметрами имеется запись: "Без координат границ".

3. Кто проводит межевание земельного участка?

Землеустроительной процедурой (межеванием) занимаются специализированные организации, в числе сотрудников которых есть квалифицированные кадастровые инженеры. Именно они берут на себя заботу о проведении кадастровых работ. Деятельность кадастрового инженера подлежит строгому контролю со стороны саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой он является.

Кадастровая палата по Липецкой области рекомендует проверять сведения об исполнителе - кадастровом инженере перед заключением договора на выполнение работ. Такие сведения можно узнать в государственном реестре кадастровых инженеров, размещенном на портале Росреестра (www.rosreestr.ru) в разделе «Электронные услуги и сервисы» во вкладке «Реестр кадастровых инженеров».

4. Обязательно ли проводить межевание?

Вопрос о необходимости и целесообразности установления границ земельных участков возникает у многих владельцев данных объектов недвижимости.

Земельные участки, которые не имеют четких границ, бывает трудно продать, так как покупатели могут опасаться за сохранность границ приобретаемого участка в будущем.

При проведении межевания появляется законная и, в то же время, бесплатная возможность увеличить площадь участка в пределах установленных норм, если есть свободные земли (от 10%).

При строительстве капитальных объектов (например: жилой дом) действуют различные нормативы, такие как отступ от границ участка в метрах. Соблюдить нормативы легче, если границы участка закреплены, и вероятность избежать неприятностей в будущем больше.

Если вы давно пользуетесь участком и планируете на нем возвести строение, целесообразно предварительно выполнить межевание. Это необходимо для того, чтобы убедиться, что никто из соседей, которые уже ранее провели установление границ своих участков, не «наехал» на ваш участок, и ваше строение не окажется на «чужой» территории.

Желательно, чтобы граница участка была установлена и закреплена координатами на местности. Это обезопасит от неприятных сюрпризов, когда по документам участок должен находиться в одном месте, а по факту его границы лежат в другом. При этом особое внимание необходимо уделить наличию на плане красных линий, накладывающих существенные ограничения на размещение

построек и подведение коммуникаций, охранные зоны, магистрального газопровода, централизованного водоснабжения, электричества и канализации.

5. Что такое межевой план?

По итогам завершеного межевания составляется межевой план участка земли, который является техническим документом, составляемым на основе результатов межевания, а также на основании имеющегося кадастрового плана соответствующей земельной территории или на основе кадастровой выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем участке. В межевом плане участков земли воспроизводятся все сведения, занесенные в кадастр недвижимости, и указывается полная информация об образуемых участках земли или их частях.

6. Какие документы необходимы для проведения межевания?

Для подготовки межевого плана кадастровому инженеру потребуется кадастровый план территории или кадастровая выписка о соответствующем земельном участке, которую может запросить сам инженер или владелец участка. Межевой план состоит из графической части (воспроизводятся сведения кадастрового плана, указывается местоположение границ участка) и текстовой части (указываются сведения о земельном участке и согласовании местоположения границ земельных участков).

Межевой план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Если это предусмотрено договором подряда, межевой план также подготавливается в форме бумажного документа.

Местоположение границ земельных участков должно быть обязательно согласовано в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись кадастровые работы или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Согласование местоположения границ проводится по выбору заказчика кадастровых работ с установлением границ земельных участков на местности или без установления границ земельных участков на местности. Для согласования местоположения границ привлекаются правообладатели смежных участков, а также представители правообладателей, действующие на основании нотариально удостоверенной доверенности.

Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана.

Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, а также в случае, если заинтересованные лица или их представители, надлежащим образом извещенные в установленный срок, не представили обоснованные возражения в письменной форме. В этом случае в акт согласования местоположения границ вносится соответствующая запись. Возникшие в ходе согласования возражения о местоположении границ могут быть сняты путем проведения повторного согласования заново оформленного чертежа. Неурегулированные споры должны разрешаться в судебном порядке.

7. От чего зависит стоимость межевания и длительность процедуры?

На стоимость и продолжительность межевания земель влияет множество факторов, поэтому в каждом отдельном случае производятся индивидуальные расчеты. Во многом ситуация зависит от исходного состояния. Например, если у заказчика отсутствуют те или иные документы, необходимые для начала процедуры, либо их данные не соответствуют действительным, цена услуги автоматически увеличивается, как и продолжительность мероприятия, так как понадобится собрать все необходимые бумаги. Объем геодезических работ также имеет немалое значение при расчете стоимости, так как участки могут иметь разные размеры и конфигурацию. Если в процессе работы возникают спорные ситуации со смежниками по поводу границ вашего участка, издержки также могут возрасти в связи с необходимостью пересчета соседних участков. Помимо этого, может потребоваться составление и подача искового заявления, если собственникам смежных участков так и не удалось разрешить конфликт без обращения в суд. Как правило, в таких случаях длительность процедуры межевания и постановки на кадастровый учет может сильно затянуться.

Пресс-служба филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Липецкой области