

Для чего нужно межевание земельного участка в СНТ?



Межевание земли необходимо сделать для оформления земельных участков в собственность. Продать или подарить участок без выделения его в натуре невозможно.

При разграничении земель, входящих в состав садоводческого некоммерческого товарищества, существует своя специфика, которую необходимо учитывать. Тонкости данной процедуры будут рассмотрены далее.

Зачем нужно межевание в СНТ

Большинство владельцев земельных участков не видят необходимости в проведении межевания, если не планируют сделки по отчуждению земли. Однако необходимо учесть, что до 2018 года согласно требованиям законодательства всем собственникам земли необходимо узаконить свои участки. Данное требование направлено на систематизацию земельных угодий и внесение соответствующих записей в автоматизированные системы учета.

Для регистрации земельного участка в службе Россреестра необходимо наличие кадастрового паспорта, данные которого заполняются на основании сведений, указанных в межевом плане. Схемы межевания можно получить только в том случае, если будут определены точные координаты и границы земельного надела. Таким образом, процесс оформления участков в собственность начинайте с проведения межевания.

Участок, границы которого не определены, становится причиной спора с соседями (установление ограждений, площадь территории, предназначенной для ведения огородничества и садоводства) или государственными органами, если участок расположен рядом с

землями, признанными ограниченными в обороте.

Установление границ земельных наделов, входящих в земли СНТ, в процессе межевания позволит защитить свой участок от притязаний владельцев соседних территорий. С этой целью необходимо обговорить с соседями намерение провести межевание.

Если они согласятся, проведите этот процесс организованно, разграничив все земли СНТ. Разграничение участков в рамках коллективной заявки намного упростит процедуру межевания (документы собираются совместно, стоимость услуг по межеванию в расчете на каждого собственника будет намного ниже, чем при индивидуальной заявке).

Если соседи будут против проведения геодезических работ, проведите процедуру оформления участка самостоятельно, предварительно уведомив их об этом.

На постсоветском пространстве земельные наделы, входящие в состав СНТ, предоставлялись без оформления документов и проведения специальных геодезических работ.

В документах были указаны только приблизительные характеристики относительно размера, месторасположения и границ участка. Общие параметры наделов не дают возможности обособить свой участок, что приводит к конфликтным ситуациям с владельцами соседних территорий.

Проведением межевания в СНТ должны заниматься специализированные организации на основании соответствующей лицензии.

Разграничение земель в СНТ осуществляется с учетом выделения дорог общего пользования, водных объектов, территорий через которые проходят инженерные коммуникации.

Как уже обращалось внимание ранее, наиболее удобный способ узаконить землю садоводческих товариществ – провести коллективную процедуру межевания.

На основании общего заявления (с подтверждающими подписями владельцев), заверенного правлением товарищества, организуйте проведение картографических и геодезических работ. Как правило, вопросы по регулированию процесса разграничения наделов (сбор документов, заключение договора с геодезической организацией, переговоры с сотрудниками местной администрации и службой кадастра) берет на себя дирекция СНТ.

Однако данное мероприятие может затянуться, поскольку для принятия решения по коллективному межеванию земель необходимо собрать всех пайщиков. Чтобы начать общественный процесс разграничения участков, необходимо получить согласие всех дольщиков.

Также необходимо организовать сбор взносов на оформление документов и оплату услуг геодезической компании.

Если вопрос по межеванию не будет решен в ближайшее время (в течение 2018 года), то есть риск лишиться своего участка, он перейдет в собственность государства.

Для проведения межевания на земельном участке обратитесь в геодезическую организацию, имеющую лицензию на оказание данного вида услуг. Этап инициирования процесса разграничения земли начинайте с оформления договорных отношений с кадастровой компанией.

Квалификацию сотрудника, направленного на проведение межевания на вашем участке, вы можете проверить следующим образом:

- попросить предоставить квалификационный диплом;
- сверить сведения из аттестата специалиста с данными, указанными на официальном портале Росреестра в разделе информации о сотрудниках кадастровых служб.

Договор заключается на основании предоставленного заявления в организацию, оказывающую услуги по межеванию.

Документы, необходимые для заключения договора межевания:

- документы, доказывающие права собственника земли (свидетельство о собственности, договор дарения, купли-продажи, свидетельство о наследстве);
- документ, удостоверяющий личность и его ксерокопию.

Наряду с договором, сотрудником кадастровой компании составляется калькуляция на проведение работ по установлению границ земельного участка, где указывается стоимость каждой оказываемой услуги.

Перед проведением межевания необходимо уведомить о данном мероприятии всех владельцев соседних наделов.

Оповещение можно провести самостоятельно или заказать данную услугу в геодезической организации. Затем кадастровый инженер проведет все необходимые замеры участка и составит план межевания, с которым необходимо ознакомить соседей.

На основе межевого плана сотрудник геодезической компании составит кадастровый паспорт. Затем сформированные документы (кадастровый паспорт и межевой план) предоставляются на регистрацию в службы Росреестра для внесения соответствующих отметок в ЕГРН.

Если урегулировать спорные вопросы по поводу установления границ участков с соседями не удалось, то процедуру межевания можно провести и без их согласия.

О планируемом мероприятии их необходимо официально оповестить заблаговременно (за 30 дней), чтобы иметь на руках подтверждения об их информировании. В случае возникновения спорных ситуаций с владельцами смежных участков, обращайтесь в судебные органы, представив доказательства соблюдения процедуры по обязательному уведомлению соседей.