

Для чего нужно межевание земельного участка?



Споры между собственниками земельных наделов — далеко не редкость. Иногда они носят настолько ожесточенный характер, что разрешить их можно только в судебном порядке. Чтобы исключить возможные конфликты, заранее озаботьтесь официальным определением границ владения и проведите межевание участка.

Для чего нужно проводить межевание земельного участка

Сущность процедуры межевания заключается в определении границ территории, принадлежащей собственнику. Она включает в себя несколько этапов, после проведения которых оформляются и приобретают юридическую силу документы.

Разделять землю собственноручно нельзя. Межевание должно проводиться непосредственно при участии работника геодезической организации, которая имеет разрешение на проведение таких работ.

Для регистрации земельных наделов с 2007 года проводить межевание не требуется. Но для того, чтобы не возникало конфликтов, доходящих порой до суда, по поводу границ территории с настоящими и будущими соседями, проведите данную процедуру.

Документы, свидетельствующие о межевании, защитят ваши права в случае:

- Продажи владения;
- Уточнения границ;
- Сдачи участка в аренду;

- Передачи земли наследнику;
- Строительства зданий и получения разрешения на эту процедуру;
- Объединения или разделения земли;
- Земельных споров, в том числе судебных, с гражданами, проживающими рядом;
- Возникновения конфликтов по вопросу границ территории;
- Необходимости отметить земельный надел на кадастровом плане.

При отсутствии межевания нередко возникают следующие ситуации:

- Если у вас имеется во владении участок земли, который вы, в силу каких-либо обстоятельств не используете, то владельцы соседних наделов вполне способны присоединить часть «заброшенного» владения, попросту перенеся забор. Но если вы имеете на руках результаты официально проведенной процедуры межевания, то во время судебного процесса вам вернут экспроприированную территорию. Но обязательно проконсультируйтесь с нашими юристами, так как каждый индивидуальный случай таит в себе множество нюансов;
- Подлежат изъятию земли, которые были получены во времена СССР, если они не подвергнуты межеванию. Если муниципальные власти решат отдать такой участок во владение другому гражданину, или осуществить постройку зданий по утвержденному проекту, то суд, скорее всего, поддержит администрацию;
- Регистрация зданий, находящихся на земле, на которой не проводилось межевание, может быть связано с определенными трудностями. Дело в том, что если сооружение нарушает границы территории, то оформить его юридически не удастся.

Проведите обязательное межевание даже в тех случаях, когда закон не требует осуществления данной процедуры:

- Для доказательства прав собственности. Результаты

официального межевания сложно опровергнуть, даже прибегнув к судебному разбирательству. Но если оно не было выполнено ранее, то во время процесса обязательно будет проведена судебная землеустроительная экспертиза, непосредственно влияющая на решение суда. Также стороны обязаны будут сделать межевание для того, чтобы поставить участки на кадастровый учет в соответствии с судебным решением;

- При учете неиспользуемой земли, имеющейся практически во всех садоводческих товариществах. Кадастровый инженер, проводящий межевание, поставит на учет все неэксплуатируемые участки;
- Для быстрой продажи земли. Наделы, по всем правилам зарегистрированные в кадастровом органе, пользуются большим спросом, так как после их покупки не возникает проблем с определением границ;
- Если участок имеет нестандартную форму. Без межевания нельзя определить даже его площадь;
- При возведении сооружений. Если здание выступает за границы владения, то его невозможно официально зарегистрировать. По решению суда оно чаще всего подлежит сносу.

Но иногда данную процедуру можно и не делать.

Межевые работы не подлежат обязательному проведению, если:

- Вы приватизируете находящийся в вашем владении участок, зарегистрированный по правилам «дачной амнистии». Для оформления кадастрового паспорта и прав собственности межевание не требуется, но только при условии отсутствия претензий со стороны соседей и если границы территории огорожены;
- Вы продаете надел по старым документам;
- Вы проводите регистрацию не участка, а дома, находящегося в его пределах. Для заказа в БТИ документов на здание, межевание надела не требуется, однако данная организация может потребовать план участка (делает любая

геодезическая компания), либо кадастровый паспорт.

Обязательно оповестите собственников соседних владений о том, что вами будут проводиться межевые работы.

Этапы проведения процедуры:

- Сообщите соседям о планах проведения процедуры межевания не позднее, чем за 2 дня до данного мероприятия;
- Закажите саму услугу. После этого в назначенный срок вас посетит кадастровый инженер, чтобы провести все замеры и установить границы территории (если необходимо);
- Далее составляется межевой план и создается межевое дело, которые передаются в органы гос. учета для последующего занесения в кадастровый реестр;
- Если процедура проведена по всем правилам, то вы получаете кадастровый паспорт с отметкой о проведенном межевании и его результатами. А значит, теперь участок официально зарегистрирован, и вы можете распоряжаться им по собственному усмотрению.

С 2017 года выдача кадастровых паспортов отменена. Они заменены на Выписку из Единого государственного реестра недвижимости, в которой содержится вся информация о владельце, размере земельного участка, виде разрешенного использования, а также план надела.

Подавая запрос на проведение землеустроительных работ, физические лица предоставляют следующий пакет необходимых бумаг:

- Документ, удостоверяющий личность собственника;
- Заявление;
- Выписка из ЕГРН (если есть);
- Документ, подтверждающий право собственности на земельный надел;
- Кадастровый паспорт и план (если есть);
- При подаче документов доверенным лицом – паспорт представителя и доверенность, оформленная и заверенная

нотариально.

Цена на услугу межевания зависит от того, в каком субъекте РФ находится участок, а также от размера надела и его сложности. Средняя стоимость при идентичных условиях составляет примерно 10 тысяч рублей. А в некоторых регионах она закрепляется законом.

Срок проведения землеустроительных работ – 2-3 месяца (от подачи запроса до приема документов и постановки участка на государственный учет). Он напрямую зависит также от скорости работы кадастрового инженера и ее качества.

Если вам необходимо получить дополнительные сведения или помощь при проведении межевания, выбрать квалифицированного кадастрового инженера, обратитесь к нашим юристам.

Данный вид работ не является обязательным. Но следует все-таки озаботиться данной проблемой и провести межевание в первую очередь для того, чтобы избежать возможных территориальных споров с соседями. Помните, что владельцы участков могут поменяться, а уже проведенная процедура обезопасит ваши владения от любых возможных посягательств. Межевание – залог вашего спокойного будущего.