

Документы для межевания земельного участка и процесс межевания



В России множество граждан имеет в собственности земельные участки. При этом не каждый знает об установлении границ и размеров территорий. Для того, чтобы выяснить такие сведения, существует процедура межевания, которая производится уполномоченными организациями.

Исполнение межевых работ обязательно для того, чтобы исключить вероятность возникновения конфликтов с владельцами соседних земель, и в полной мере распоряжаться принадлежащим имуществом.

Документы для проведения межевания для физических лиц

Перед тем, как вызвать геодезистов, изучите список документации, требуемой для исполнения межевых работ, в соответствии с предписаниями действующего законодательства. Это поможет выполнить процедуру надлежащим образом и избежать споров с собственниками смежных участков.

Список требуемых бумаг может изменяться с учетом того, кто является заказчиком геодезических работ в отношении землевладения – гражданин или организация.

Перечень документации, который необходимо собрать физическому лицу для исполнения межевых работ касаясь принадлежащего участка, состоит из:

- общегражданского паспорта заявителя либо иного

- документа, удостоверяющего личность;
- правовых документов, включающих в себя:
 - договор купли-продажи (когда землевладение было приобретено лицом у другого собственника);
 - дарственную (при получении земли в дар от предыдущего владельца);
 - свидетельство о праве на наследство (если землевладение было унаследовано гражданином);
 - акт, выданный администрацией территориального образования о предоставлении физическому лицу земли, когда объект был предоставлен органами местной власти;
 - свидетельство о государственной регистрации права на участок (если недвижимость поставлена на кадастровый учет);
 - план межевания территории;
 - кадастровый паспорт;
 - заявление о необходимости исполнения кадастровых работ в отношении землевладения;
 - выписки из ЕГРН.

Вышеперечисленный перечень является основополагающим для осуществления межевых работ на землю для граждан.

Организации для проведения работ по межеванию следует собрать комплект документации, которая состоит из:

- доверенности на осуществление необходимых действий;
- свидетельства о постановке на учет налоговым органом;
- свидетельства о государственной регистрации юридического лица;
- документации, оформленной уполномоченными органами, которая доказывает факт внесения организации в базу данных (ИП либо юридических лиц), во избежание мошеннических действий.

При оформлении заявки на осуществление межевых работ не от себя, а через доверенное лицо, обратитесь к нотариусу для удостоверения соответствующей доверенности, и подготовьте

комплект бумаг, состоящий из копий документации, также заверенной нотариально. В противном случае межевые работы в отношении землевладения через доверенное лицо произвести будет невозможно.

Также может понадобиться предоставление акта о согласовании земельных границ землевладения и документа об отсутствии проводов для коммуникаций, когда недвижимость располагается в пределах муниципального образования, СНТ, дачного поселка и тому подобное.

Окончательный перечень бумаг будет определяться с учетом конкретной ситуации, при которой требуется проведение межевых работ на землевладение.

Если у вас в собственности находится земля, расположенная рядом с территорией, принадлежащей другому лицу, не забывайте о необходимости получения согласия от владельцев смежных территорий на проведение межевых работ на землю. При отсутствии указанной бумаги, собственники смежных участков могут выступать истцами в суде при возникновении претензий в отношении недвижимости и комплекта документации, согласно которой эти претензии обоснованы.

Обычно оформление заявления на проведение межевых работ происходит в свободной форме. При желании изучить образец данного документа, обратитесь в землеустроительную либо геодезическую фирму, которой оно будет адресовано.

Кроме того, с бланком заявления можно ознакомиться, посетив официальный сайт одной из вышеупомянутых фирм, которые имеются в интернете.

Пишите заявление внимательно и грамотно. В нем должны отсутствовать ошибки и неточности. Ручку используйте с темной пастой. Составляется документ на простом листе А-4.

Пропишите в заявлении, где расположено землевладение, перечислите имеющуюся документацию, которая приобщается к

данной бумаге.

Уведомление о межевании земельного участка

Согласование земельных границ является одним из обязательных мероприятий в числе межевальных работ. В первую очередь установите, кто заинтересован в данной процедуре, то есть тех лиц, которые владеют соседними с интересующим объектом землями. В случае, когда определенное землевладение уже состоит на кадастровом учете (его границы и размеры уже установлены), согласовывать такие границы нет необходимости. Это объясняется тем, что согласование данной границы уже производилось, и акт об этом, вероятно, уже был подписан.

После установления заинтересованных землевладельцев, известите их о дне и точном времени запланированной процедуры по согласованию земельных границ. Для этого предоставьте собственникам смежных территорий уведомление.

Для этого существует несколько путей:

- вручение при личной встрече. При этом гражданин должен расписаться в получении бумаги;
- отправка через почту заказным письмом с уведомлением;
- направление на электронный адрес;
- если информация о проживании заинтересованного лица неизвестна или письмо было возвращено с указанием на то, что оно не вручено, а также в случаях, когда смежный участок находится в общем пользовании, опубликуйте сообщение о планируемой процедуре в печатном издании.

Указанная бумага должна быть представлена либо опубликована не менее, чем за 30 дней до проведения процедуры по согласованию. Уведомление ранее обозначенного срока допускается. Неисполнение требования закона о сроке извещения считается правонарушением.

Текст уведомления должен содержать следующую информацию:

- ФИО и номер телефона заявителя;
- ФИО и номер телефона ответственного за проведение процедуры специалиста;
- сведения о землевладении, в отношении которого будут проводиться межевые работы (место нахождения, уникальный номер по кадастру);
- день и время планируемого собрания по обсуждению процедуры согласования;
- адрес для направления возражений и замечаний, а также период времени, отведенный для этого (не менее пятнадцати дней).

Акт о межевании земельного участка

Серьезное значение для плана по межеванию несет соответствующий акт. При проведении межевальных работ в отношении землевладения, в качестве заинтересованного лица выступает не только его владелец, но и соседи, в собственности которых находятся смежные территории. Чтобы исключить вероятность последующих конфликтов и обращения в суд, известите владельцев соседних земель о процедуре межевания и получите их письменное одобрение на определение границ, которые не нарушают их прав.

Все участники собрания должны быть перечислены в акте, где прописывается информация в отношении их личностей, скрепленная их подписями, подтверждающими согласие с установлением земельных границ. Если в установленный период времени землевладелец не подписал акт и не представил письменных возражений, это принимается в качестве согласия.

Бывают ситуации, когда владельцы смежных участков не соглашаются с предполагаемыми границами земель. В подобных обстоятельствах написанные ими возражения приобщаются к межевому плану. Так как завершение межевальных работ становится невозможным, конфликт подлежит разрешению в

судебном порядке.

Сколько времени займет подготовка документов к межеванию земельного участка

Зачастую собственники земель интересуются вопросом о стоимости и продолжительности межевых работ. В целом на это уходит от десяти дней до двух недель.

При этом извещать владельцев смежных участков следует минимум за месяц до исполнения процедуры.

При соблюдении всех обозначенных правил и отсутствии замечаний со стороны регистрирующего органа, межевое дело оформляется через полтора месяца после подачи надлежащей документации.

Кроме того, помните, что если кадастровый паспорт на землю не оформлялся, то приблизительно в двадцатидневный срок объект будет подвергнут процедуре кадастрового учета, после которой будет подготовлен указанный документ.

Процедура межевания земельного участка

Уже было отмечено, что проведением межевых работ занимается соответствующая компания либо лицо, обладающее лицензией на исполнение таких мероприятий. Выбрать кадастрового инженера можно самостоятельно. Обратитесь в БТИ либо поговорите со знакомыми, которые уже проводили данную процедуру.

Согласно положениям отечественного законодательства, алгоритм межевания включает себя следующие этапы:

- предъявление заявления о необходимости проведения указанных работ;

- подготовка сведений о землевладении и рассмотрение специалистом представленных бумаг;
- оформления проекта по межеванию;
- извещение собственников смежных земель о планируемом мероприятии;
- выезд кадастрового инженера на местность для проведения замеров и установления земельных границ. При этом учитывается фактически эксплуатируемая территория;
- установление координат недвижимости. Для этого посредством особых приборов производится геодезическая съемка;
- вычисление параметров землевладения;
- оформление плана на участок, согласно установленным сведениям;
- подготовка межевого дела.

По завершении указанных мероприятий, заявителю выдается межевое дело, составленное в двух экземплярах, один из которых подается в регистрирующий орган, а другой сохраняется у землевладельца.

Какие документы выдают после межевания земельного участка

Окончание кадастровых работ происходит путем предоставления землевладельцу межевого плана. Этот документ включает в себя две части: текстовую и графическую.

Первая фиксирует надлежащие сведения об имуществе и состоит из:

- титульного листа;
- содержания (перечисляет разделы документа);
- первоначальной информации о землевладении (место нахождения, указание границ и прочее);
- приведения исполненных замеров и вычислений;
- данных о формируемой территории;

- информации о проезде к недвижимости и о граничащих с ней землях;
- заключения специалиста.

В заключении обосновываются и разъясняются произведенные подсчеты и замеры, а также установленные с их учетом итоги.

Как правило, подготовка заключения необходима в таких обстоятельствах:

- при уточнении земельных границ;
- при установлении расхождений фактических границ с документально обозначенными.

При этом на практике сложилось так, что отсутствие заключения может стать причиной для отказа в процедуре регистрации работниками Росреестра. Ввиду сказанного, данную бумагу рекомендуется оформлять. Исходя из сложившихся обстоятельств, в содержание плана могут быть включены иные составляющие. К примеру, это может быть акт, оформленный по результатам согласования с владельцами смежных земель.

Его наличие требуется в следующих ситуациях:

- при уточнении границ землевладения;
- при выделе нового участка из территорий, принадлежащих государству или муниципалитету.

Графическая составляющая включает схематические изображения и чертежи:

- формируемой территории;
- установленных границ и проезда к недвижимости.

Данные изображения фиксируются при помощи специально разработанных обозначений.

Изготовление межевого плана возможно как на бумажном носителе, так и в электронном виде. Первый вариант оформляется на стандартных листах А4, на каждом из которых проставляется

печать и подпись ответственного специалиста. Электронная версия подписывается при помощи цифровой подписи.

Что нужно делать после межевания участка

После того, как земельные границы установлены или уточнены, представьте полученные данные в Росреестр.

Для этого заранее сформируйте комплект документации, состоящий из:

- документа, удостоверяющего вашу личность;
- нотариально удостоверенной доверенности, если вы представляете интересы другого лица;
- правоподтверждающего документа на землю (свидетельства о государственной регистрации права либо выписки из ЕГРН);
- правоустанавливающей документации на имущество (различных договоров, актов, выданных местной властью, свидетельств о праве на наследство и прочее);
- межевого плана;
- кадастрового паспорта на первоначальный объект, если он заново формируется;
- акта согласования (если он необходим).

Далее составьте необходимое заявление, приобщите к нему пакет бумаг и представьте в органы Росреестра одним из возможных вариантов:

- на личном приеме;
- через почту;
- посредством интернета.

При направлении почтой удостоверьте требуемую документацию нотариально и заполните бланк заявления. После этого направьте бумаги письмом с описью вложения в территориальный отдел Росреестра.

Личная явка предполагает посещение регистрирующего органа либо многофункционального центра. Заявление можно подготовить по имеющемуся в указанных органах образцу, а можно написать заранее.

Совместно с заявлением подайте подлинники требуемых бумаг и их ксерокопии, которые останутся в компетентном органе.

По окончании процедуры регистрации будет подготовлена выписка из ЕГРН, содержащая новую информацию, либо уведомление об отказе, отражающее ссылку на его причину. Указанные документы предоставляются по выбору заявителя: при личной явке либо почтовым отправлением.

Можно ли сделать межевание без документов на землю

Нередко при подготовке необходимой документации возникают определенные затруднения. Кто-то теряет нужные бумаги, у кого-то они приходят в негодность. При отсутствии документов, подтверждающих право собственности на недвижимость, заявление о межевании принять невозможно. Поэтому в случае, когда надлежащих бумаг не имеется, заблаговременно обратитесь в уполномоченные органы для их восстановления.

Справки и выписки, выдаваемые органами Росреестра и БТИ, может получить ответственный за проведение межевания специалист.

Однако это предполагает дополнительные финансовые затраты, размер которых определяется соответствующей компанией или кадастровым инженером. Таким образом, самостоятельный сбор документов обойдется дешевле.

Стоимость подготовки документов к

межеванию земельного участка

Расходы по проведению указанной процедуры складываются из услуг нотариальной конторы по удостоверению требуемых бумаг (при участии доверенного лица) и соответствующих кадастровых работ, стоимость которых определяется исходя из сложности мероприятий и установленной платы за час работы.

Сложность процедуры определяется с учетом особенностей имущества, его местоположения и других показателей. Таким образом, окончательная сумма устанавливается в зависимости от продолжительности работ и характеристик конкретного землевладения.