

Документы и порядок межевания земельного участка



Межевание – процесс определения границ земельного участка на местности, его габаритов и площади. Осуществление данного мероприятия необходимо в случае появления разногласий между владельцами смежных участков касательно показателей недвижимости, ее расположения на территории и определения границ.

Существование межевого плана не является неременным подтверждением нахождения участка в садовых некоммерческих товариществах, либо в иных товариществах, но необходимо для осуществления определенных правовых действий касательно спорных участков, а также при оформлении сооружения на земле.

Какой пакет документов понадобится для осуществления межевых работ на участке земли, а также каким образом осуществляется сам процесс межевания? Ответам на эти вопросы и будет посвящена данная статья.

Документы для проведения межевания земельного участка

Для проведения межевых работ на участке земли на основании законодательства необходимы следующие документы:

- Документ, удостоверяющий личность гражданина, либо представителя (если в компетентные органы обращается юридическое лицо). Представитель должен иметь доверенность. Компания обязана предоставить учредительный договор, свидетельства о регистрации и постановке на налоговый учет, устав с указанием видов деятельности, а также решение о назначении лица, которое

уполномочено действовать от имени организации (руководителя компании);

- Правоустанавливающий документ, который подтверждает полномочия владельца участка земли (свидетельство о праве на наследство, договоры купли-продажи, дарения, мены, документ о приватизации, акт о предоставлении участка во владение лица и другие);
- Подтверждение факта обладания участком – свидетельство из Росреестра, в случае оформления права до 2017 года, либо выписка из Единого государственного реестра недвижимости при получении документа после 1 января 2017 года;
- Заявление по установленному образцу о проведении межевых работ;
- Подтверждение существующих границ земельного участка (кадастровый план, выписка из Единого государственного реестра недвижимости с показателями участка земли, справка из Бюро технической инвентаризации о неимении или строительстве на участке сооружения с его описанием).

Все вышеперечисленные документы желательно получить заранее, до посещения компании, осуществляющей межевание. Это существенно ускорит ход мероприятия.

Документы передаются в оригиналах и копиях, например, справку из Службы кадастра и картографии заказывайте в двух или трех экземплярах для передачи в разные органы. Выдаются дубликаты без взимания оплаты.

Механизм установления границ земельного участка на местности происходит следующим путем:

- Сбор требуемых документов, осуществление консультаций в компетентных органах (при необходимости);
- Создание проекта межевых работ;
- Нахождение информации о владельцах смежных участков, в частности посредством заказа выписки из Единого

государственного реестра недвижимости. Рассылка соседям уведомлений, либо самостоятельная передача в документальном виде оповещения о необходимости установления совместных границ на территории;

- Выезд кадастрового инженера для осуществления картографических и геодезических работ (съемка объекта на территории, установление границ, определение площади);
- Фактическая идентификация границ участка земли, разметка занимаемой территории на местности посредством монтажа особенных межевых знаков. Передвигать их запрещается, за данные действия предусмотрена административная ответственность;
- Создание межевого дела на основе готового акта об установлении границ, с подписями хозяев соседних участков и итогов производства топографической съемки.

Есть определенные отличия в осуществлении вышеперечисленной процедуры, в зависимости от того факта, есть ли у земли кадастровый номер. Указывать его необходимо при подаче документов, в частности при написании заявления на проведение межевых работ.

Если кадастрового номера нет, то прежде чем будет создано межевое дело, произведите постановку на кадастровый учет. Чтобы это сделать, обратитесь в Росреестр с соответствующим заявлением и правоустанавливающими документами на земельный участок. Постановка на учет производится в течение двадцати дней.

Поданные документы для производства межевых работ, обладающие кадастровым номером, рассматриваются быстрее, так как не нужно производство дополнительных процедур. В данной ситуации время создания межевого дела, при наличии согласия хозяев смежных участков, составляет около полутора месяцев.

В соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» необходимо, чтобы определенные во время

межевания границы обязательно согласовывались с собственниками смежных участков.

Поэтому инженер-землеустроитель компании, которая осуществляет межевание, за два дня до производства геодезических работ осуществляет оповещение по определенной форме всех хозяев смежных участков. Извещения передаются соседям личным обходом, либо пересылаются почтовым отправлением.

В результате производства межевых работ создается акт определения и согласования границ земельного участка. В нем указывается согласие или отказ владельцев смежных участков в отношении новых границ.

Далее данный документ лично подписывается владельцем участка, в отношении которого производились геодезические процедуры, а также всеми хозяевами смежных территорий или их представителями. Акт непременно подписывает инженер-землеустроитель организации, ставится печать компании, производившей работы по межеванию. Помимо этого, акт подписывается землеустроителем местного органа власти и заверяется его печатью.

В ситуации, если случается отказ владельцев смежных участков от согласования границ, данный факт непременно находит отражение в письменной записи с приведением причин отказа.

При фиксации отказа необходимо указать паспортные данные. Акт непременно прикладывается к межевому делу. Данный документ поможет в решении случаев несогласия соседей, при рассмотрении спора в административном порядке или в судебной инстанции.

После производства межевых работ выдается межевой план, созданный в двух экземплярах. Один из них направляется в Кадастровую палату Росреестра для внесения данных в Единый государственный реестр недвижимости, другой экземпляр передается вам. В дальнейшем для заключения сделок с участком вы сможете заказывать справки из данного реестра.

Можно ли сделать межевание без документов на землю

На практике происходят случаи, когда у владельца земли на руках неполный список документов для осуществления межевых работ. Некоторые из этих документов потеряны, у других истек срок действия.

Для того чтобы их восстановить, обратитесь непосредственно в выдавшие данные официальные документы органы.

В одних случаях нужно сделать запрос справки, в иных же придется обращаться за подтверждением в архивы государственных или муниципальных органов по месту расположения вашего участка. Данные действия займут определенное время, поэтому заранее позаботьтесь о том, чтобы у вас был готов полный пакет документов, требуемых для производства межевых работ.

Сроки проведения межевания участка земли

Для производства межевания специалисту, как правило, необходимо одна-две недели. На оповещение владельцев соседних участков отводится один месяц. Таким образом, весь процесс межевания займет приблизительно полтора месяца.

Чтобы весь процесс межевания происходил без ошибок, тщательно относитесь к выбору геодезической организации. Узнайте об опыте работы данной компании, отзывах о ее деятельности.

Данные действия необходимо произвести, так как наличие ошибок в созданном межевом плане может обернуться отказом в приеме документов со стороны Росреестра.

Стоимость межевания земельного участка

Стоимость межевых работ зависит от того факта, какая компания будет осуществлять данное действие. Государственные учреждения, чаще всего, устанавливают стоимость своих услуг в зависимости от заработка специалистов.

Частные же организации вправе сами устанавливать стоимость производства работ, основываясь на собственных вычислениях. На практике частные фирмы обходятся дороже, но зато не нужно ожидать своей очереди, в отличие от государственных кадастровых инженеров.

Стоимость может устанавливаться как за всю процедуру межевания, так и за каждую разновидность деятельности отдельно. Например, стандартное межевание участка, площадь которого до половины гектара, будет стоить шесть тысяч рублей, а межевание участка до одного гектара обойдется вам в двенадцать тысяч рублей. Стоит отметить, что в столичном регионе данные цены будут еще выше.

Что делать после межевания

После произведенного установления или уточнения границ вам необходимо передать сведения в Единый государственный реестр недвижимости.

Чтобы это сделать, вам понадобятся следующие документы:

- Документ, удостоверяющий личность собственника участка (представитель собственника помимо данного документа должен иметь доверенность);
- Документ, который подтверждает наличие права владения на участок (свидетельство о собственности, либо выписка из Единого государственного реестра недвижимости, предоставляемая с 1 января 2017 года);

- Документ, являющийся основанием возникновения права владения участком (договор купли-продажи, дарения, решение местного органа власти о передаче земли и другие);
- Межевой план;
- Кадастровый паспорт на участок, если он не вновь сформированный;
- Акт согласования границ (в случае необходимости).

Далее составьте заявление, приложите к нему документы и направьте в Росреестр.

Последнее действие можно совершить тремя способами:

- Личным посещением;
- Почтовым отправлением;
- Посредством сети Интернет.

При выборе почтовых услуг, предварительно заверьте документы и напишите заявление. Составьте опись вложения и отправьте письмо по адресу любого подразделения Росреестра.

Для личной передачи можете обратиться в любое подразделение Росреестра или Многофункциональный центр. В данных организациях есть образцы заявления, то есть заполнить его вы можете на месте. Но если вам проще заполнить заранее, можете подать уже готовое заявление. Одновременно с подачей заявления вы предоставляете оригиналы документов, а в самом государственном учреждении остаются лишь копии.

Кроме двух вышеперечисленных вариантов, можете воспользоваться сайтом Росреестра.

Для этого сделайте следующие действия:

- Внизу страницы, в категории «Электронные услуги и сервисы» выберите «Государственная регистрация прав»;
- В открывшемся перечне найдите категорию «Действия с записями реестра прав на объекты недвижимости Единого

государственного реестра недвижимости»;

- В данной категории отметьте «Внесение изменений в запись» и кликните «Перейти к деталям запроса»;
- Внесите данные в форму заявления;
- Приложите документы в электронной форме и отправьте заявку.

В течение восемнадцати дней вы обязаны получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости с новыми сведениями, либо аргументированный отказ. Ответ посылается, в зависимости от выбора, в местное отделение или почтой.

Если вы подавали заявление через сайт Росреестра, можете избрать электронную версию, которую отправят на электронную почту.

Участок, который подвергался межеванию, можете дарить, продавать, завещать, то есть совершать любые действия по распоряжению его правовой судьбой. После проведения кадастровых работ можете оформить землю во владение. Также можете дать старт оформлению сооруженного на участке дома. Но лучше произвести межевание до старта возведения. Таким образом, строение определено не окажется на земле, принадлежащей хозяину соседнего участка.