

Как сделать межевание земельного участка самому?



Для проведения сделок по отчуждению земли (продажа, дарение, завещание) необходимо выделить участок в натуре и оформить необходимые документы на него согласно требованиям законодательства.

Процедура узаконивания земельного надела начинается с проведения межевания. Это комплексная услуга, оказываемая специализированными организациями, целью которой является точное определение границ участка и отделение его от смежных наделов. В дальнейшем, на выделенный в натуре надел составляется межевой план, на основе которого оформляется кадастровый паспорт.

Вправе ли собственник провести межевание земли самостоятельно? Можно ли обойтись при установлении границ земельного участка без привлечения сотрудников геодезической организации? Рассмотрим далее.

Как сделать межевание участка самому

Проведение процедуры разграничения земельных участков требует наличия соответствующих знаний и квалификации, в связи с чем, самостоятельное осуществление межевания без привлечения квалифицированных сотрудников кадастровых служб невозможно. По результатам проведенных работ, земельному участку присваивается индивидуальный номер в реестре кадастрового учета.

Таким образом, кроме технических характеристик, межевание дает участку правовой статус – фиксацию сведений в официальных

базах Росреестра.

Поскольку речь идет о юридически значимых действиях, собственник обязан привлечь к данной процедуре организацию, имеющую разрешение на оказание подобных услуг. Со своей стороны, как хозяин участка, вы получаете квалифицированные разъяснения относительно тонкостей установления границ территорий.

Вместе с тем вам предоставлено право самостоятельного выбора компании для проведения геодезических работ, исходя из уровня профессионализма сотрудников и ценовой политики. При установлении границ без привлечения посредников (сотрудников юридических компаний) вы собираете все необходимые документы по узакониванию земли, урегулируете спорные вопросы с соседями.

Если обращение за помощью к юристам не входит в ваши планы, то перед подачей заявления в организацию, проводящую межевание, самостоятельно соберите следующий комплект документов:

- документы, доказывающие ваши права в качестве собственника участка (свидетельство о собственности, договор купли-продажи, дарения, свидетельство о наследстве);
- справки из кадастровой службы о характеристиках земельного участка;
- подписанный акт о согласовании с соседями границ участка по отношению к смежным наделам;
- документ, удостоверяющий личность.

В каждом конкретном случае может понадобиться предоставление дополнительных документов (при наличии коллективной или совместной собственности на землю, споров с владельцами соседних участков, возведения построек, особенностей ландшафта и т. д.).

Этапы осуществления работ по межеванию надела земли следующие.

Этап 1. Заключите договор с организацией, оказывающей геодезические услуги в рамках имеющейся лицензии.

Для заключения договора предоставьте необходимые документы:

- документы о собственности на землю;
- акт о наличии или отсутствии коммуникаций общественного назначения, проходящих через участок (если установить не удалось, то необходимо вызвать специалиста для определения прокладки коммуникаций);
- акт о наличии или отсутствии (с указанием точного расположения) электрических кабелей на территории участка. Если подобные сведения в органе местного самоуправления не зафиксированы, вызывайте специалиста на место нахождения участка для установления точек, где территориально проведено электричество.

Поскольку услуги по разграничению земельных участков наряду с государственными учреждениями вправе оказывать и частные компании, стоимость этих услуг может существенно отличаться и определяется в каждом конкретном случае индивидуально.

Этап 2. Уведомите владельцев смежных наделов об иницировании процедуры межевания.

Данное действие необходимо, чтобы все заинтересованные лица смогли присутствовать при установлении границ и иметь возможность наблюдать за процессом, и их интересы не были при этом ущемлены. Официальное уведомление соседям должно быть предоставлено за 30 дней до проведения работ по межеванию. Услугу по оповещению соседей можно заказать и в организации, проводящей геодезические работы. Стоимость ее составит 250 руб. за одно уведомление.

При самостоятельном оповещении владельцев соседних участков придерживайтесь следующего алгоритма действий:

- составить уведомление о дате, времени и месте проведения межевых работ и возможности присутствовать при их

осуществлении;

- ознакомить соседей с уведомлением под роспись с указанием даты вручения;
- передать оформленные извещения с отметками соседей о получении сотруднику геодезической организации.

Если надлежащим образом извещенные владельцы соседних участков не пришли в назначенный в уведомлении день, работы по межеванию проводите без их участия.

Далее идут последовательные этапы:

- Проведение межевых работ на участке. Сотрудники кадастровой службы проводят замеры надела, определяют границы и отражают полученные результаты в акте. Также в процессе работ будет составлен межевой план, который необходимо подписать всем заинтересованным лицам (собственнику участка, владельцам смежных наделов, сотруднику, составившему план);
- Оформленный и скорректированный с учетом замечаний межевой план заберите в геодезической организации, проводившей межевание;
- План межевания представьте на утверждение в местную администрацию. Время на проверку и утверждение плана, как правило, занимает не больше недели со дня подачи;
- Узаконивание земельного участка в Росреестре и внесение соответствующей записи в ЕГРН. Для регистрации участка в службе кадастра подготовьте следующие документы:
 - заявление о необходимости постановки на учет земельного участка с указанием приложенных документов;
 - документы, подтверждающие право собственности на участок (договор купли-продажи, свидетельство, завещание);
 - кадастровый паспорт;
 - план межевания;
 - паспорт или доверенность (если подаете документы через представителя).

Когда все необходимые документы собраны, оплатите государственную пошлину за регистрацию участка в размере 1000 руб. и приложите квитанцию к пакету документов.

Заявление о необходимости постановки участка на кадастровый учет можно подать и через многофункциональный центр, предварительно записавшись на прием в удобное для вас время. Сотрудник МФЦ или службы регистрации выдает расписку в получении документов с указанием времени окончания регистрационных действий.

Процесс узаконивания земельного участка заканчивается внесением записей в документы кадастрового учета. С этого момента владелец участка становится полноправным собственником.

Поскольку межевание земельных участков проводится коммерческими организациями, расценки на их услуги могут варьироваться. Вместе с тем, общая цена за выполненную работу по разграничению надела зависит от множества факторов (площадь участка, наличие нескольких собственников, внесение изменений в действующие документы и т. д.).

Усредненные расценки на отдельные услуги по межеванию земли следующие:

- от 3000 до 10000 рублей за выделение надела земли в натуре (установление границ по отношению к смежным участкам);
- от 3000 до 5000 рублей за составление технического плана;
- от 1500 до 3000 рублей за проведение топографической съемки.

Для определения итоговой стоимости работ по установлению границ участка представьте в организацию, оказывающую геодезические услуги, информацию о площади участка, наличии на нем построек, прохождении инженерных коммуникаций, особенностях ландшафта.

Уведомление хозяев соседних участков земли должно начинаться не позднее, чем за месяц до проведения работ. Если же найти компромиссное решение с соседями не удалось, и они препятствуют межеванию участка, то необходимо дополнительно их уведомить дважды (с интервалов в две недели), чтобы иметь возможность разграничить землю без их участия. Данное обстоятельство необходимо учесть при расчете срока на проведение межевания.

Непосредственное установление границ земельного надела занимает не более 2 недель. На утверждение межевого плана в органе местного самоуправления понадобится не менее 7 дней.

Время на сбор необходимых документов для регистрации участка в службе Росреестра рассчитывайте самостоятельно. Рассмотрение документов регистрирующим органом может занять до 30 дней. Если в представленных документах будут найдены ошибки и неточности, срок рассмотрения продлевается до их устранения.

Соответственно общий срок на межевание земельного участка, с учетом внесения записи в ЕГРН, составляет в среднем от 2 до 3 месяцев.