

Как уточнить границы земельного участка на местности самостоятельно?



Операция под названием межевание позволит определить точные границы земельного надела. Обычно в этом возникает необходимость, когда приходится регистрировать недвижимое имущество, осуществлять его постановку на кадастровый учет. Для этого необходимо установить точные границы земельного надела.

Если владельцы смежных участков спорят о том, какой должна быть граница, тогда стоит провести ряд землеустроительных работ. Обратиться за помощью стоит к фирмам, интересы которых представляют аттестованные кадастровые инженеры, имеющие допуск СРО. Если соседи решили возвести ограду, тогда стоит обратиться к специалисту для определения границ.

Как уточнить границы земельного участка на местности

Может быть такая ситуация: у земельного надела уже есть кадастровый номер, но в государственном кадастре отсутствует точная информация о границах и этот вопрос следует уточнить. Процедуру под названием уточнение границ необходимо проводить в нескольких случаях: если границ совсем нет, либо же они были установлены ниже норматива.

Собственник может самостоятельно провести межевание, однако такая процедура с юридической точки зрения не имеет силы. Комитет по земельным ресурсам разрабатывает специальную инструкцию по межеванию.

В ней должны быть прописаны все основные пункты и ключевые требования, которые стоит провести:

- начальный этап: создание технического проекта;
- осуществление проверки координат нахождения территории по местности;
- процесс определения границ, а также их согласование;
- процедура установки межевых знаков.

Без специальных знаний, а также оборудования, это сделать будет нельзя. Владелец имеет право уточнить только лишь размеры земельного надела, а также его границы. Эту информацию можно смело использовать для фактического и личного пользования, но не для представления в государственные органы. Можно договориться с соседями по участку определить границы самостоятельно, без третьих лиц.

Остальные ситуации проведения каких-либо самостоятельных манипуляций с землей могут вызвать споры, решаемые исключительно в судебном порядке. Самостоятельное проведение подобной процедуры позволяет уведомить каждое заинтересованное лицо в этом и установить границы между участками.

Закрепить границы можно, используя межевые знаки, однако на практике обычно в качестве межевых знаков выступают колышки и заборы. Если стороны обсудили этот вопрос и пришли к соглашению, обратитесь в землеустроительную организацию и заказать процедуру межевания у кадастрового инженера. На месте специалист проведет закрепление и впишет эти данные в документы.

После процедуры подписания акта согласия на установление границ оформите межевой план, в котором прописываются точные границы и фактическая площадь земельного надела. Остается сделать лишь еще один шаг – подать пакет документов в Росреестр для проведения государственной регистрации. Этим способом можно воспользоваться только если были установлены дружеские отношения с соседями, самозахват может привести к

ссорам, дополнительным финансовым тратам и затяжному судебному процессу.

Как сделать уточнение границ земельного участка

Уточнить границы земельных наделов в РФ можно по одним и тем же нормативам.

Межевая компания предоставляет такой спектр услуг:

- проводит ознакомление со всеми имеющимися документами, осуществляет процедуру обсуждения рабочего процесса, осуществляет сбор информации о территориях, которые прилегают;
- осуществляется геодезическая съемка не только земельного участка, но и всех конструкций, которые на нем размещены;
- производится процедура нахождения точных границ земельного надела с последующим составлением на него межевого плана;
- в Кадастровую палату необходимо сдать межевой план, эти данные должны быть добавлены в базу. Через 10 дней собственник сможет получить кадастровую выписку с точным указанием границ земельного надела. Следует учесть один очень важный нюанс: межевание может немного изменить площадь участка, но она не должна быть увеличена больше чем на 10% от общей площади, которая была отмечена в кадастре.

Процедура уточнения границ земельного надела возможна лишь в том случае, если участок был ранее зарегистрирован и поставлен на кадастровый учет. Если эта процедура не была проведена, тогда ее необходимо осуществить в ближайшее время. Право на проведение регистрации есть у собственника, либо же доверенное лицо на основании доверенности может провести за него эту процедуру.

Понадобится такой пакет документов:

- удостоверение личности (паспорт);

- выписка из ЕГРН;
- если решается вопрос о разделе земли, тогда план раздела угодья;
- квитанция о том, что оплата госпошлины была проведена.

Заявителю достаточно подать все копии документов, оригиналы необходимо предъявить при встрече. Процедура согласования границ земельных наделов включает в себя несколько важных этапов, в которых принимают участие несколько сторон. Основные моменты прописаны в ст. 39 ФЗ №221 от 24.07.2007 г. «О кадастровой деятельности» в ред. от 03.07.2016 г.

Инициатор процедуры межевания должен:

- направить от своего имени заявление в геодезическую организацию (по месту своего жительства);
- проконсультироваться по всем интересующим вопросам и подписать договор на проведение процедуры;
- в течение 30 дней следует провести оповещение каждого заинтересованного лица.

Инженер в заранее обговоренное время в договоре с подготовленной схемой межевания осуществляет сбор каждого из участников, чтобы в дальнейшем подписать все необходимые для согласования документы. Если никто из заявленных персон не явился, тогда бумаги подписываются в присутствии инженера инициатора.

Следующий этап – оповещение отправляется в Государственный кадастр недвижимости. Бывают ситуации, когда межевание раньше проводилось, информация была внесена в ЕГРН. В таких случаях вообще не нужно проводить согласование.

Кадастровый инженер берет на себя полномочия провести эту процедуру и занести все изменения. Каждый из участников получит оповещение через официальную газету о том, что они принимали участие в процедуре межевания.

Документ, который выступает основанием для уточнения размера

земельных наделов, а также их пределов, называют актом координирования границ земельных участков. Его в обязательном порядке стоит подписать каждому из участников, таким образом они подтверждают свое согласие с границами, которые ранее были установлены. Каждое изменение должно быть внесено в кадастр.

Акт представляет собой установленную согласно закону форму, в которой содержится ряд сведения:

- паспортные данные участников процесса;
- приложение в виде плана участка;
- подведенные итоги согласования земельных границ;
- комментарии и возражения участников, если таковые имеются;
- виза с подписью от лица кадастрового инженера.

Любые исправления в таких документах невозможны, как и ошибки, зачеркивания и пометки. Если их выявили, тогда документ стоит заново распечатать и заверить у нотариуса – это обязательное условие.

Процедура уточнения границ земельных наделов достаточно простая и она необходима, если наступили такие условия:

- был разделен один большой участок на несколько мелких, либо же были объединены наделы в один большой;
- появилась необходимость выделить долю каждого владельца. Такое возможно, если проводится процедура вступления в наследство, либо же раздел имущества;
- земельный надел впервые ставится на кадастровый учет;
- необходимо уточнить границы участков, которые плотно прилегают друг к другу;
- ранее были в документах обнаружены неточности или ошибки;
- перед продажей земельного угодья стоит уточнить его границы.

По статистике, процедуру межевания границ проводят в случае возникновения споров между соседями, и причиной выступает

самозахват либо же перенесение границ, с целью присвоить чужое имущество. Стоит обсудить с соседями эту ситуацию и договориться решить ее мирным путем, иначе придется обращаться в суд, а это дополнительные расходы.

Все финансовые расходы по межеванию регламентированы согласно Приказу Министерства развития от 18.01.2012 г. №14 «Об утверждении методики определения предельных размеров платы за проведение кадастровых работ в целях выдачи межевого плана». Данная методика обязательна для всех компаний, которые включены в систему госкадастра.

Частные организации имеют право формировать самостоятельно свои расценки. Стоимость напрямую зависит от того, какие работы были выполнены с учетом значения норма-часа работы специалиста. Если осуществляется раздел одного участка на два, тогда стоимость составит около 9 0000 рублей.

Кроме этого, на цену оказывают влияние такие важные факторы:

- расположение земельного участка. В одних регионах цена выше, а в других ниже;
- чем дальше находится участок от городской черты, тем больше расходов;
- во внимание принимается категория разрешенного землепользования;
- размеры участка.