

# Какие документы нужны для межевания земельного участка?



Если возникла потребность в проведении процедуры межевания, прежде всего, соберите пакет документов, необходимый для осуществления кадастровых работ. Точный список документов, который понадобится для межевых работ, уточняйте в землеустроительной организации, в каждой конкретной ситуации могут быть свои нюансы. Вместе с тем, законодательством установлен стандартный пакет документации, который потребуется при любом виде межевых работ.

## Какие документы нужны для межевания участка земли

**Перечень документов для проведения межевых работ следующий:**

- обращение в кадастровую организацию о необходимости проведения землеустроительных работ;
- документы, подтверждающие права владельца земельного участка (свидетельство о наследовании, договор купли-продажи, дарения, разрешение на приватизацию и т. д.);
- нормативный акт органа местного самоуправления о предоставлении земельного надела в пользование (в случае безвозмездной передачи земли гражданину или организации);
- паспорт кадастрового учета (при наличии);
- выписка из кадастрового реестра.

В случае предоставления документов в ксерокопиях, проверьте, чтобы они были заверены нотариально.

Данный пакет документов гражданин или юридическое лицо вправе предоставить в службу кадастра лично или через представителя.

Полномочия лица, представляющего ваши интересы, оформите нотариальной доверенностью.

Процесс разграничения земельного надела усложняется, если на участке расположены линии электропередач, газопровод или системы общего газоснабжения. В таком случае проведение кадастровых работ необходимо согласовывать с коммунальными службами и получать от них соответствующие разрешения.

При межевании земельного участка, граничащего со смежными наделами, необходимо согласовать определение границ с соседями. При нахождении взаимопонимания с владельцами смежных наделов, процесс утверждения границ проходит быстро: достаточно лишь подписания акта межевания со стороны всех собственников соседних участков. Однако в случае возникновения спорных вопросов по поводу обособления своего надела процедура межевания может затянуться на несколько месяцев.

Процесс разграничения земельного участка при наличии кадастрового номера существенно отличается от оформления межевания нумерованного надела. Поскольку для проведения землемерных работ сначала придется пройти процедуру присвоения участку номера кадастрового учета.

**Для постановки земельного участка на учет направьте в службу кадастра все имеющиеся документы на землю (правоустанавливающие документы, справки о характеристиках земельного надела).**

По результатам рассмотрения заявления и представленных документов, участку присваивается номер кадастрового учета. Прохождение этой процедуры означает, что сведения о земельном наделе будут внесены в единую информационную базу. Таким образом, оформление земельного участка, не поставленного на кадастровый учет, занимает значительно больше времени, чем процесс обособления нумерованного участка.

Разграничение земель, входящих в состав садоводческих некоммерческих товариществ может производиться в коллективном

или в индивидуальном порядке. Гораздо проще и менее материально затратно проводить межевание садоводческих участков при совместно организованном процессе. В данном случае проведите общее собрание пользователей земель в отношении необходимости процедуры установления границ.

Как правило, данная процедура является начальной стадией при оформлении права собственности. Далее принятое коллективное решение о проведении межевания оформляйте протоколом. В дальнейшем на собрании выбирайте уполномоченного представителя, который будет заниматься сбором необходимых документов и последующей их регистрацией в службе Реестра. При индивидуальном проведении межевания обратитесь в правление дачного товарищества с заявлением о предоставлении согласия на установление обособленных границ.

**Стандартный пакет документации, необходимый для проведения межевых работ, следующий:**

- документ, подтверждающий личность (для юридических лиц необходимо представление уставных документов);
- подтверждение права на использование земельного надела;
- выписка из кадастрового учета;
- кадастровый паспорт;
- справки БТИ о наличии или отсутствии построек, расположенных на земельном участке.

**В земельное законодательство систематически вносятся изменения. Поэтому перед началом процедуры оформления земельного участка уточните все обязательные требования по наличию необходимых документов.**

Наиболее важным обстоятельством в обособлении своего участка от соседних наделов является необходимость прийти к согласию с владельцами смежных наделов.

С этой целью оповестите их письменно об иницировании процедуры межевания, указав время и дату выезда специалиста кадастровой компании на ваш участок.

Также заблаговременно оформите с соседями соглашение (акт) об установлении границ территорий. Все заинтересованные лица должны подписать данный документ.

**В случае если собственник смежного участка не смог присутствовать при разграничении земель, он вправе направить своего представителя или члена семьи.**

Если же владелец соседнего надела проигнорировал сообщение о проведении кадастровых работ, законодательство обязывает известить его повторно. В противном случае вам будет сложно доказать, что со своей стороны вы сделали все возможное, чтобы процесс межевания прошел по обоюдному согласию.

Вся сложность в том, что недостижение договоренностей с соседями грозит вылиться в затянувшийся процесс обособления участка (2–3 месяца), а в дальнейшем и в судебные споры.

Таким образом, чтобы иметь на руках весомую доказательную базу, направляйте соседям уведомления (2-3 раза) о необходимости проведения межевания почтовым отправлением с обязательным уведомлением о вручении.

## **Как проходит процедура межевания земельного участка**

Работы в сфере межевания земель должны проводиться специализированной компанией, имеющей лицензию на данный вид работ. Данные о наличии соответствующих разрешений геодезических организаций указываются на официальном сайте службы Кадастра.

**Проведение межевых работ включает в себя:**

- проведение проверки на предмет соответствия документов на земельный участок заявленным характеристикам;
- разработка проекта по проведению межевания;
- наличие подтверждения оповещения всех заинтересованных в

- результатах межевания лиц (владельцев смежных наделов);
- выезд инженера кадастровой службы на место проведения работ;
  - замеры площади земельного надела;
  - проведение геодезической съемки участка земли, установление его координат и расстановка межевых знаков;
  - детальное определение размера площади земельного участка;
  - разработка и утверждение плана межевания;
  - оформление межевого дела.

В завершении процедуры межевых работ заявителю представляется межевой план в двух экземплярах, один из которых направляется в службу Кадастра, другой остается у хозяина участка.

## **Можно ли произвести межевание без документов**

Если на земельный участок отсутствуют разрешительные документы (не оформлялись или были утеряны), то приготовьтесь к долгому и материально затратному процессу по их восстановлению.

С этой целью обратитесь с заявлением о выдаче характеристики земельного участка в территориальный отдел БТИ. Проведение кадастровых работ закажите в компании, оказывающей соответствующие услуги.

**Перед проведением межевания оформите кадастровый паспорт и урегулируйте все разногласия с соседями.**

Приготовьтесь к тому, что процесс установления границ земельного надела, с учетом восстановления документации займет не менее 3-4 месяцев. Затем правоустанавливающие документы и план, полученный по итогам межевания, направьте на регистрацию в службу Росреестра. В результате затраченных усилий вы будете являться полноправным хозяином земельного надела.