

Кто делает межевание земельного участка и что для этого нужно?



В процессе оформления документов на землеуладение важное значение несет процедура межевания. Владельцам наделов следует осуществлять подобные мероприятия заранее, не ожидая негативных проявлений, возникших вследствие отсутствия межевания. Куда же следует обращаться для проведения таких работ?

Кто делает межевание участка

Процедура межевания границ землеуладения представляет собой довольно трудоемкое мероприятие с применением особых приборов. Для исполнения межевальных работ обратитесь в землеустроительную геодезическую компанию, обладающую необходимыми лицензиями и прочей разрешительной документацией.

Межевые работы проводятся кадастровым инженером, обладающим специальной лицензией и оттиском печати, воспроизведенным в электронной форме со специальными методами защиты. Им же формируются технические задания для специалистов по геодезическим работам.

Геодезисты применяют особый способ съемки при помощи предназначенной для этого техники. Их труд основывается на техническом задании. Необходимые документы составляются кадастровым инженером. Также им заверяется оформленная документация и отчетность предоставляется в органы Росреестра.

Обратитесь к услугам геодезической или кадастровой организации, находящейся в пределах территории, где расположен участок, для проведения межевания. При нахождении недвижимости

вне городского или сельского поселения, где осуществляют деятельность соответствующие фирмы, предварительно согласуйте мероприятия по доставке сотрудников к месту нахождения объекта или возместите им расходы на транспорт.

Перед исполнением межевых работ специалистом прежде всего обобщается и анализируется информация о земле (документы-основания возникновения права, данные картографии).

После этого начинается процедура полевого обследования, в процессе которого геодезистами совершается следующее:

- устанавливается, в каком состоянии находятся пункты межевой сети, представляющие собой определенные государственные или муниципальные пункты опорного назначения, согласно которым образ определенного землевладения располагается на единой общегосударственной системе координат кадастра недвижимости. Такие точки должны быть закреплены на территории в некой форме (к примеру, это может быть зацементированная железная труба);
- производится обследование границ надела и определяется, в каком состоянии находятся межевые знаки.

После этого сообщите собственникам соседних наделов о времени и месте проведения собрания в отношении согласования границ (извещение производится позднее, но сообщить необходимо не позднее, чем за месяц). Кадастровым инженером будут выяснены у вас либо в органах Росреестра данные адресов для связи с владельцами соседних участков. Если эту информацию получить невозможно, извещение публикуется в СМИ.

Сейчас проведение землеустроительных работ представляет себе вид деятельности, приносящий немалую прибыль. В связи с этим компаний по проведению таких мероприятий достаточно много. Однако не каждый кадастровый инженер может оказать услугу в короткие сроки и сделать работу качественно. Ненадлежащим образом проведенные работы препятствуют постановке земли на

кадастровый учет, так как неверно установленные границы будут пересекать территории соседних землевладений.

Отнеситесь к вопросу внимательно и выбирайте компанию, не основываясь на словах третьих лиц, а исходя из имеющейся информации о том, как долго приходилось корректировать межевое дело и сколько времени занял весь процесс.

Не забывайте о том, что надежная компания должна:

- обладать надлежащими лицензиями на осуществление такого рода деятельности;
- характеризоваться среднерыночной стоимостью услуг. Заниженная цена может говорить о некомпетентности ее работников;
- отличаться положительными отзывами и рекомендациями;
- обеспечить готовым комплектом документации, что исключает необходимость посещения разнообразных организаций.

На основании предписаний действующего законодательства, любой землевладелец правомочен на исполнение указанной процедуры, инициированной муниципалитетом, на безвозмездной основе. В случае ее некачественного проведения, вы можете обратиться в судебную инстанцию для обжалования.

В целях рассмотрения ситуаций такого плана, государство сформировало специальную комиссию. При обнаружении существенных недочетов ее члены могут организовать повторное проведение межевых работ. Перед тем, как приступить в процедуре, муниципалитет извещает об этом всех пользователей земельных наделов.

Исходя из результатов сложившейся практики следует, что кадастровыми инженерами зачастую производится разметка вопреки пожеланиям землевладельца. Пятьдесят процентов случаев приводит к возникновению конфликтных ситуаций. Ввиду сказанного, всегда помните о том, что не исключается возможность судебного процесса. Законодательством о кадастре

по этой теме отведена специальная глава.

Сайты администраций каждого территориального образования отображают сведения об исполнении процедуры межевания. Поэтому периодически обращайтесь к этим данным, во избежание размещения государством несоответствующих сведений о вашем наделе. При наступлении очереди вашего участка, вы будете извещены об этом государством.

По сути, вы не будете участвовать в проведении межевальных работ. Только при первой встрече с кадастровым инженером, он удостоверится в том, что вся требуемая документация на землю имеется. После этого инженер установит, имеют ли спорные ситуации с владельцами соседних наделов по вопросу определения границ территорий.

Придерживайтесь следующего алгоритма при исполнении межевых работ:

- подготовьте заявление о межевании;
- ознакомьте инженера с необходимыми бумагами (им будет произведена сверка номеров, наличия печатей, и прочее);
- поговорите с владельцами соседних земель в отношении процедуры, чтобы установить, имеются ли претензии в отношении граничащих объектов. Для более быстрого завершения мероприятий, разрешите этот момент до того, как вас посетит кадастровый инженер. Приступайте к беседам непосредственно после получения уведомления от государственных органов о появлении инженера;
- далее происходит подготовка межевого акта, скрепляемого подписями участников процесса, и осуществляется нанесение фактической разметки границ участка, как правило, это происходит в присутствии владельцев соседних земель;
- проводятся геодезические процедуры, подразумевающие проведение съемки территории, нанесение разметки (особенно важно это для водных объектов, при их наличии). Это мероприятие является самым длительным;

- согласно полученной информации производится расчет для установления габаритов земли;
- происходит разработка подробного плана надела, который отражает границы и соседние участки;
- последний этап – оформление межевого плана землевладения.

Если вы не можете ждать явки специалиста (требуется в кратчайшие сроки произвести отчуждение земли, возникли конфликты с владельцами соседних земель и прочее), обратитесь за услугами частной фирмы по оказанию межевых услуг.

Для проведения межевых работ подготовьте документацию, состоящую из:

- заявления о проведении процедуры межевания;
- ксерокопий документа, подтверждающего вашу личность (или вашего представителя);
- документов-оснований возникновения прав на землевладение. Если вы приобрели надел недавно – потребуется наличие постановления, выданного администрацией, доказывающего ваше правомочие по владению участком;
- копий бумаг о том, каким образом вы приобрели объект недвижимости (различные договоры, свидетельства, акты и прочее);
- комплекта документации, полученной в БТИ. Это могут быть справки, кадастровые планы строений, возведенных на указанной территории. Если строения отсутствуют, это подтверждается соответствующими справками;
- выписки из земельного кадастра;
- кадастрового плана участка.

Приложите к приведенным выше бумагам справку, подтверждающую отсутствие обременений на землевладение, если это необходимо.

Когда участок находится в пределах населенного пункта, может потребоваться документ, доказывающий, что на вашем участке не

имеется коммуникаций и дорог. Этот список является примерным, а точный комплект документов, требуемых для проведения межевых работ, уточните в организации по землеустройству.

В нашей стране для установления стоимости межевания применяют Методику определения размера платы за проведение кадастровых работ. Для исчисления размера оплаты услуг используются показатели трудоемкости, и цены за нормочас. Последняя устанавливается с учетом оплаты труда специалиста, который проводит процедуру.

Показатель трудоемкости определяют в соответствии со ложной таблицей, обобщающей возможные типы мероприятий и обстоятельства, оказывающие влияние на уровень их сложности (к примеру, данные о протяженности надела, количестве страниц межевого дела и прочее).

Тем не менее указанной методике неизбежно должны подвергаться только работы, проводимые государственными организациями, относящимися к Росреестру. Другие специалисты определяют и исчисляют цены межевых работ по собственному усмотрению.

Какова стоимость межевания земли частным специалистом?

Сегодня существует термин, характеризующий мероприятия по межеванию, называемый «под ключ» (стоимость может различаться с учетом того, происходит ли формирование нового надела либо участки разделяются и выделяются), а также или с конкретизированными расценками, где любое мероприятие по межеванию характеризуется отдельной стоимостью, обоснованной с площадью землевладения, итоговым числом созданных наделов. К примеру, существуют услуги по оформлению межевого дела для новообразованной земли, которые оцениваются приблизительно в 10 000 рублей.

При этом отдельные регионы принимают меры по контролю за возрастанием расценок на межевые работы, путем издания соответствующих нормативных актов.

Тем не менее действительная оценка мероприятий, исходя из их трудоемкости, применением дорогой аппаратуры и прочих необходимых средств, укладывается в установленные пределы нечасто. Соответствующие компании находят обходные пути для запретов, включая в дополнение межевальным работам прочие мероприятия, которые стоят довольно дорого.

В связи с этим подобрать действительно разумный вариант межевания на сегодняшний день очень трудно, даже при наличии законов, регламентирующих порядок определения стоимости таких услуг.

Сроки проведения межевания земельного участка

Непосредственно процесс землеустроительных работ много времени не отнимает. Как правило, кадастровые инженеры отводят на это от 10 до 14 дней. Однако не стоит забывать о том, что известить владельцев соседних участков о процедуре согласования границ надлежит за 30 дней до начала работ.

Отсюда следует, что примерная продолжительность подготовки межевого дела составляет полтора месяца (при надлежащем оформлении указанного документа).