

Кто проводит межевание земельного участка и как заказать услугу?



Понятие «межевание» довольно известно, ведь большинство людей в той или иной степени сталкивались с данным термином. Люди, планирующие проведение мероприятий по формированию, разделению или объединению земельных участков либо при уточнении имеющихся сведений о габаритах надела, знакомы с данным понятием достаточно близко.

Интересно, что определения межевания российским законодательством не приводится. Именно это обстоятельство оказывает главное влияние на реализацию правомочий на земельные участки и процедуры, имеющие к ним непосредственное отношение. При этом известно, что данный термин подразумевает процедуру по документальному оформлению и установке пределов границ наделов.

Кто проводит межевание земли

Работы по землеустройству, направленные на определение границ участков, проводятся организациями, имеющими специальные разрешения на исполнение подобных работ, а также государственными органами, занимающиеся проектно-изыскательными работами.

В каждом муниципальном образовании функционируют организации по проведению межевых работ. Найти такого рода компании не составит труда – для получения контактной информации обратитесь к официальным сайтам землеустроительных организаций.

Исполнение таких мероприятий возможно при обращении в

кадастровые либо геодезические организации, размещенные на территории того населенного пункта, где расположено землевладение. Если ваш надел находится вне населенных пунктов, где указанные организации функционируют, заранее согласуйте процесс доставки сотрудников к месту работ или компенсируйте их расходы на транспортные услуги.

Исполнение работ по межеванию входит в компетенцию кадастрового инженера, обладающего соответствующей лицензией и электронной печатью, защищенной особым способом. Им же оформляются технические задания, согласно которым работают геодезисты.

Обычно компетентный специалист помимо диплома о высшем образовании обладает сертификатом о сдаче экзамена – данным документом доказываемся право конкретного лица на исполнение таких работ. Проведение геодезической съемки входит в компетенцию специалистов, правомочных на применение спутниковой техники.

Они осуществляют свои работы согласно техническому заданию. Оформление документов возлагается на кадастрового инженера. Также в его обязанности входит удостоверение подготовленной документации и предоставление отчетности органам Росреестра.

На сегодняшний день выбор организаций, осуществляющих кадастровые работы, очень широк, поэтому выбрать оптимальный вариант не так просто. Однако помните, что не каждая из таких фирм проводит межевание самостоятельно. Некоторые из них перепоручают данные мероприятия другим компаниям.

Выбирая фирму по проведению геодезических работ, учитывайте отзывы других клиентов, которые уже обращались к услугам подобного плана.

Имейте в виду, что предъявленный вам проект должен датироваться текущим годом и иметь территориальное отношение именно к вашему населенному пункту. Таким образом вы сможете понять, что компания на самом деле проводит соответствующие

мероприятия.

Также сразу договаривайтесь о сроках исполнения кадастровых работ и их стоимости. Сумма в итоге складывается довольно крупная, поэтому сразу выясняйте интересующие моменты. Посетите выбранную компанию из закажите процедуру проведения замеров. При обращении вам сообщат примерную цену межевальных работ.

Выбирая фирму, учитывайте наличие кадастровых инженеров, геодезистов, топографов, правоведов.

Только в подобных обстоятельствах доступны квалифицированные услуги и качественная подготовка документации. Если бумаги оформлены с недочетами или межевые работы выполнены ненадлежащим образом, органы Росреестра откажут в принятии подобного межевого дела. При таком исходе вам придется выбирать новую фирму и заново нести соответствующие расходы.

При выборе подходящей организации выясните следующие вопросы:

- наличие кадастровых инженеров, прошедших аттестацию и наличие лицензии. Для проведения кадастровых работ, организация должна иметь минимум два аттестованных инженера. Выясните информацию в отношении специалистов, обратившись к сайту Росреестра;
- какими работами раньше занимался кадастровый инженер. При этом помните, что к посредникам и специалистам с низкой квалификацией обращаться невыгодно, так как нет гарантий того, что они завершат соответствующие мероприятия. Для межевальных работ обратитесь в кадастровую либо геодезическую компанию. Таким образом вы не затратите лишних средств по возмещению работы с посредниками;
- некоторые считают, что для исполнения межевых работ необходимо обращение в риэлторскую фирму либо к юристу. Это мнение абсолютно неверно. Указанные лица выступают лишь в качестве посредников. Авторитетные адвокатские

коллегии и юридические компании, работают только с юридическими вопросами и участвуют в судебных разбирательствах. Обычно они сотрудничают с компетентными кадастровыми организациями.

Но при этом существуют юридические компании, осуществляющие свою работу по иным правилам. При наличии в организации кадастровых инженеров, чаще всего их квалификация недостаточно высока. Такие фирмы считают, что при ненадлежащем исполнении необходимых работ со стороны кадастрового инженера, грамотные юристы разрешат проблему в суде. Однако сумма судебных издержек может оказаться довольно серьезной.

В отношении агентств недвижимости ситуация иная. Обычно их сотрудниками также являются специалисты с невысокой квалификацией. При этом такие агентства отличаются от юридических фирм тем, что о своей репутации они особо не заботятся. Им важен исход и получение прибыли. Риэлторы в отношении межевых работ руководствуются возможностью получить деньги.

Когда фирма называет себя адвокатской конторой или агентством недвижимости, то за межевальными работами туда обращаться не следует. Такие мероприятия выполняются исключительно кадастровыми инженерами и геодезистами.

Помните и такие критерии выбора подходящей фирмы:

- выбирая подходящую фирму, учитывайте стоимость работ. При этом важно, чтобы цена и качество не расходились. Минимальные расценки не гарантируют качественных услуг. Иногда организации заявляют приличную цену за подобные работы, при этом навязывая дополнительные услуги. Поэтому заранее выясните, какие работы вам необходимы, а какие – нет. Желательно остановиться на среднерыночной цене;
- не забывайте, что кадастровые организации, которые сообщают итоговые расценки во время телефонного

разговора, реальной стоимости не называют. Цена складывается исходя из конкретных обстоятельств и необходимости применения определенных приборов в отношении надела.

При беседе о цене указанных мероприятий, укажите точные сведения об имеющихся обстоятельствах и документации на землеуладение, которая у вас есть. После правовой экспертизы представленных бумаг, квалифицированный специалист сообщит вам о предполагаемых затруднениях, которые возможны при исполнении межевых работ.

Компании, выступающие посредниками, обычно ищут кадастровых инженеров с минимальной оплатой, и вопросы об их квалификации для них не важны. В случаях, когда такие сотрудники выполняют работу ненадлежащим образом, подобные фирмы объясняют это тем, что самый низкооплачиваемый выбор не дает гарантий качества.

При заказе лишь некоторых мероприятий, включенных в комплекс услуг, вы не получаете права на самостоятельное исполнение не заказанных работ, сократив бюджет по межевальным услугам. Самый оптимальный выход в таком случае – заказать сразу весь комплекс необходимых мероприятий.

Все рекламные акции настроены на то, чтобы вы оформили заказ не на все надлежащие процедуры, а только на их часть. Однако по факту при исполнении работ, которые являются необходимыми, вы оплатите больше.

Работы по межеванию земли осуществляют в несколько шагов. На этапе подготовки выберите надлежащую компанию и оформите заявку на проведение работ.

Укажите в заявлении свои данные. В содержании документа отразите кадастровую и техническую информацию о землеуладении, приведите документы, являющиеся основанием возникновения права собственности, уникальный номер участка, его местоположение. Оформите два экземпляра данного документа. Помните, что фирма должна обладать соответствующей лицензией.

Совместно с заявлением подайте пакет документов, состоящий из:

- вашего паспорта;
- правоустанавливающих документов на участок (договоры, свидетельства, акты и прочее);
- правоподтверждающей бумаги на имущество;
- кадастрового паспорта надела;
- технических паспортов на постройки, возведенные на территории данного землевладения.

После того, как заявка будет рассмотрена, в вами будет заключен соответствующий договор, выступающим в качестве главного основания для проведения необходимых мероприятий.

Он должен содержать сведения в отношении:

- участников: точного названия компании и данных о ваших ФИО;
- предмета заключаемого соглашения: сведений о земле, его местоположении, уникальном номере по кадастру;
- объема мероприятий: каждая процедура должна быть прописана отдельно;
- сроков исполнения мероприятий и подготовке итоговых документов;
- цены работ: должен быть указан точный порядок расчетов, что входит в приведенные суммы, оговоренный способ оплаты.

По завершении мероприятий соглашение приобщается к межевому делу. Перед межевальными работами обязательно известите соседей об их проведении за неделю перед исполнением. Для этого направьте им уведомления. Когда фирма, выполняющая работы, не может уведомить владельцев соседних участков, это можете сделать вы.

Если вы не знаете, где найти собственников соседних наделов, подайте сообщение о проведение собрания относительно межевания посредством СМИ. Если после этого соседи так и не объявились, вопрос считается с ними согласованным.

Шаг 1. Перед тем, как приступить к процедуре межевания, сотрудники компании рассмотрят такие документы:

- акт, выданный администрацией, о предоставлении участка;
- документацию о спорах в отношении надела;
- бумаги, подтверждающие сделки с конкретным землевладением;
- схемы участка;
- копия генерального плана, на которой указаны соседние объекты;
- перечень расположения межевых знаков.

Шаг 2. Исполнение мероприятий топографического и кадастрового типа.

Осмотр территории, установление границ вместе с органами власти или владельцами наделов. Подготовка технических заданий с определением пунктов, определенных в соответствии с необходимыми формулами. В итоге происходит установка особых межевых знаков. Далее происходит подготовка чертежа надела согласно данным, указанным в кадастровом плане. Схема подлежит утверждению земельным комитетом.

Шаг 3. По окончании необходимых мероприятий происходит подготовка межевого дела, которое передают на утверждение в Росреестр.

Стоимость межевых работ определяется с учетом определенных обстоятельств, включая регион, в котором происходят процедуры.

На итоговую сумму влияет следующее:

- площадь землевладения;
- ее характерные особенности;
- продолжительность работ по замеру границ;
- местоположение надела и так далее.

Общая сумма формируется при учете необходимых межевых работ:

- сама процедура межевания обходится в 2000-15000 рублей, в зависимости от поставленных вами задач. Самое дорогостоящее мероприятие – выделение земли из общей собственности;
- подготовка технической документации относится к процедуре межевания и обходится примерно в 4000 рублей;
- осуществление топографической съемки – в пределах 1000 рублей. Стоимость определяется с учетом уровня застройки надела.

Сегодня функционируют фирмы, обладающие особым разрешением на исполнение подобных мероприятий. Оказание услуг по межеванию происходит также, как и при обращении в государственные организации. Стоимость работ в таких фирмах приблизительно равна рыночной, но их расценки расходятся с официальными незначительно.

Всегда заблаговременно выясняйте, какие услуги включены в межевые работы.

Это необходимо во избежание конфликтов по поводу высоких цен. Не забывайте, что любая фирма вправе самостоятельно регулировать стоимость работ. Земельный кодекс РФ предусматривает норму о безвозмездном межевании. Но для этого требуется волеизъявление муниципальных органов.

Сроки выполнения работ по межеванию

Мероприятия по установлению границ землевладения проводятся в течение 1-3 дней. Все исходит из информации о площади и адресе нахождения надела. Межевой план оформляется за несколько дней.

Большая часть времени отводится на процедуру согласования границ с соседями. С каждым необходимо индивидуально решить вопрос о границах. Если вы не знаете, где проживают владельцы соседних участков, дайте объявление в печатные издания о предстоящем собрании по установлению границ землевладений.

Такое извещение необходимо подать за месяц до даты проведения мероприятия. В подобных обстоятельствах подготовка межевого дела может занять до трех месяцев.