

Новый закон о бесплатном межевании земельных участков

[Главная](#) » [Земля](#) » Новый закон о том, как сделать межевание земельного участка бесплатно



Значительное число собственников земельных участков по сей день не ведают, что произвести межевание земли можно безвозмездно, о чем гласит Федеральный закон N 171-ФЗ. Причем воспользоваться данным правом они могли еще с июня 2016 года, когда были внесены поправки в Земельный кодекс.

В соответствии с новым законом процесс межевания будут финансировать органы власти муниципальных образований, а для того, чтобы использовать свое право на услугу, необходимо собрать документы и обеспечить доступ к собственному земельному наделу.

Как сделать межевание земельного участка бесплатно

Согласно законодательству о земле каждый владелец земельного участка вправе по инициативе органов муниципальной власти безвозмездно провести межевание своей земли. Непосредственно сам процесс межевания происходит почти без участия собственника земли.

Сама процедура межевания проходит по следующей схеме:

- Инженер изучает предоставленные ему документы (сличает номера, анализирует печати и т. д.);
- Инженер посредством разговоров с соседями выясняет, существуют ли конфликты по смежным территориям. Чтобы не затягивать процесс межевания, уладьте данные спорные

- вопросы до первого прихода специалиста;
- Создается подписанный всеми сторонами акт межевания и происходит фактическая разметка границ земли, с участием владельцев соседних наделов;
 - Проводятся геодезические работы, в которые входят съёмка местности, разметка ландшафта. Данный этап является самым долгим;
 - На основании полученных сведений осуществляются требуемые расчеты для определения общей площади земельного участка;
 - Создается подробнейший план, с отмеченными на нем границами и смежными территориями;
 - В заключение разрабатывается межевой план участка.

На официальной странице администрации каждого населенного пункта присутствует раздел о ходе выполнения межевания. Периодически изучайте его на предмет правильности размещенной информации о вашем участке.

Если вы считаете, что процедура межевания проведена неправильно, можете оспорить ее в судебной инстанции. Также для решения таких проблем предназначена специальная комиссия. При нахождении серьезных нарушений она может инициировать повторный процесс межевания. Перед стартом межевания, органы власти обязаны ознакомить всех землевладельцев об этом.

Очень часто кадастровые инженеры осуществляют разметку не совсем так, как того желает владелец земли. На практике каждый второй случай оканчивается разногласиями. Поэтому чтобы быть готовым к различного рода ссорам, изучите законодательство в сфере Земельного права.

Если вы не имеете возможности дождаться прихода государственного кадастрового инженера (нужна быстрая продажа участка, существуют разногласия с соседями и т. д.), можете воспользоваться услугами частных компаний, специализирующихся на проведении данных работ.

Для осуществления межевания напишите заявление на проведение работ.

Чтобы провести межевание, соберите требуемые документы:

- Паспорт, вместе с копией для физических лиц или уставные документы для юридических. Если вы уполномочиваете другое лицо действовать от вашего имени, то нужно оформить доверенность на межевание участка земли;
- Свидетельство о регистрации права собственности на участок земли;
- Правоустанавливающие документы (договор купли-продажи, свидетельство о праве на наследство, постановление о предоставлении участка, судебное решение и т. п.);
- Выкопировка земельного участка (копия, сделанная с генерального плана поселения, на которой запечатлен ваш участок и смежные с ним). Получить и заверить выкопировку можете в архитектурном отделе муниципальных органов власти;
- Кадастровый паспорт земельного участка. Содержит все сведения по участку, зафиксированные в Государственном кадастре недвижимости. Подать заявку на паспорт можете в региональном филиале Росреестра или в Многофункциональных центрах;
- Кадастровый план территории. Представляет собой расположение всего кадастрового квартала, в границах которого расположен участок. Получить план можете в Росреестре.

Данный список далеко не исчерпывающий и может претерпевать изменения в зависимости от конкретной ситуации. Например, в определенных случаях компетентный орган может потребовать представить выписку из похозяйственной книги или постановление о принадлежности территории к определённой категории земель.

По действующему земельному законодательству процедура межевания производится в добровольном порядке.

Исключение составляют несколько случаев, когда межевание является обязательным:

- В случае корректировки границ, после их юридической фиксации;
- При реализации части участка земли, присоединении дополнительной площади земли, либо при наследовании земли несколькими владельцами. При разделе земельного участка на доли, каждая часть будет наделена своим свидетельством о собственности и собственными границами;
- В ситуации, когда владелец участка земли желает увеличить его территорию по согласованию с местными органами власти. В основном администрации районов устанавливают норму в несколько соток. Но если норма отсутствует, владелец может присоединить к участку территорию размером до 10% от собственного надела. Такие преобразования нуждаются в обязательном межевании;
- При появлении разногласий с соседями. В данном случае межевание требуется для предотвращения незаконного присвоения земли собственниками соседних наделов;
- При продаже участка земли приобретатель может потребовать документ, подтверждающий зафиксированные границы. Продавцу в таком случае придется осуществить межевание участка земли;
- В случае планирования сооружения построек необходима фиксация границ, чтобы исключить разногласия в будущем. Например, владельцы соседних участков посчитают, что часть построенных сооружений занимает их территорию;
- Земельный участок может иметь замысловатую форму. Межевание в данном случае помогает установить точные границы участка.

Обратите внимание, что в соответствии с новыми поправками в земельном законодательстве, запрещена регистрация соглашений по земельным участкам, если их границы не были юридически зафиксированы с 1 января 2018 года.

То есть с 2018 года без установления точных границ участков

невозможно будет их реализовать, обменять, подарить, наследовать, сдать в аренду и осуществить другие операции по определению их судьбы. Исключения из данного правила составляют только оставшаяся возможность зарегистрировать право на долевую собственность и на присоединение земли по перераспределению от местного органа власти.

Согласно принятым недавно изменениям в Земельном законодательстве, процедура межевания в большинстве случаев стала обязательной.

Однако существуют и исключения, например, если ваше право собственности ранее уже было зарегистрировано, а границы участка документально подтверждены, можете не осуществлять процесс межевания. В основном это относится к собственникам, только что получившим недвижимое имущество.

Остальным же желающим предоставлено право на бесплатное межевание до 2020 года. Также стоит отметить, что с января 2018 года все соглашения с участками земли без межевания осуществляться не будут.

Как выбрать организацию для проведения межевания

Необходимо отметить, что новый закон о межевании не требует от собственников участков земли прибегать к помощи государственных структур. За определенное вознаграждение можете воспользоваться услугами частных компаний, что в случае возникновения различных спорных моментов будет особенно важно.

Также обратите внимание на тот факт, что при подготовительной работе к межеванию может потребоваться квалифицированная юридическая помощь, в том случае если обнаружится, что отдельные правоустанавливающие документы не соответствуют требуемой законом форме.

Организаций, осуществляющих услуги по межеванию земли, огромное количество. Но по каким критериям и характеристикам избрать отвечающую всем требованиям компанию?

Профессиональная и качественная фирма, занимающаяся услугами по межеванию земельных участков, должна:

- Обладать всеми необходимыми для ее деятельности лицензиями на осуществление работ по межеванию участков земли;
- Иметь средний показатель цен на услуги по межеванию земли на данном рынке работ. Излишне низкая стоимость услуг по межеванию, указывает на невысокий уровень профессиональной квалификации кадастровых инженеров, что в результате может привести к плачевному результату;
- Обладать не ангажированными позитивными отзывами и рекомендациями довольных клиентов и заказчиков;
- Иметь возможность предоставления исчерпывающего пакета документов, требуемого для осуществления процедуры по межеванию земельных участков. Это позволит избежать неприятной и продолжительной необходимости ходить по компетентным органам власти, специализирующихся на вопросах проведения межевания земельных участков.