

Нужно ли межевание земельного участка, если есть кадастровый паспорт?



Необходимость оформления кадастрового паспорта на землю была актуальна до 2017 года. После этого периода для идентификации земельного участка достаточно только выписки из ЕГРН.

В данной статье будет рассмотрено применение уже существующего кадастрового паспорта, а также причины для обязательного проведения межевых работ земельного надела.

Нужно ли межевание при наличии кадастрового паспорта

Процедура межевания подразумевает проведение определенных юридически значимых действий, целью которых является обособление земельного участка от смежных территорий, расчет точной площади и оформление прав собственности на землю.

При заключении договора с организацией, оказывающей геодезические услуги, обязательно проверьте наличие лицензии на выполнение данного вида работ. В противном случае, результаты заключения организации, не имеющей разрешения на проведение межевых работ, будут признаны недействительными и процесс разграничения участка, придется начинать снова.

Обстоятельства, при которых проведение межевания необходимо:

- оформление права собственности на земельный участок;
- разграничение участка от смежных территорий (наделов собственников соседних земель или угодий, находящихся в государственном ведении);

- объединение нескольких участков земли в общий надел или разделение участка на несколько обособленных частей.

Наличие кадастрового паспорта у владельцев земли зачастую не означает, что ранее на их участках было проведено межевание. В кадастровом паспорте указана информация о хозяине надела (ФИО, паспортные данные), номер участка и приблизительная площадь.

Этой информации недостаточно для точной идентификации земельного участка в электронных базах кадастровых служб.

В связи с этим, с 2018 года будет установлено обязательное межевание земель. Если процедура проведена не будет, то осуществить любые сделки (продажа, дарение) по отчуждению участка будет невозможно.

Также необходимость введения обязательного межевания обусловлена тем, что возникает множество конфликтных ситуаций с хозяевами соседних участков по вопросу установления границ территорий. Эти вопросы зачастую не удается решить мирным путем, в большинстве случаев дела рассматриваются в судебном порядке.

Владельцы кадастровых паспортов, полученных в упрощенном режиме (без проведения межевания земли), могут пользоваться земельным участком для своих нужд, это не возбраняется законом. Но если в ваши планы входит продажа, дарение или передача по наследству земельного надела, то установить границы своего участка придется.

Межевание проводится государственными учреждения в плановом порядке и коммерческими организациями, работающими по заявке.

Если необходимости в срочном межевании не возникает, дождитесь своей очереди на установление границ участка в рамках государственной программы, на бесплатной основе (информацию о планируемом межевании можно посмотреть на сайте местной администрации).

Если же требуется срочная продажа участка, обращайтесь в частные геодезические компании. Стоимость услуг по проведению межевания рассчитывается исходя из размера участка, особенностей местности, сложности ландшафта. В среднем, цена на установление границ земельного участка составляет от 10 тысяч рублей.

Исходя из текущей ситуации (необходимости реализовать участок, передать по наследству, отгородить от соседей, финансовых возможностей собственника) принимайте решение о срочном или плановом межевании земли.

Весомые аргументы в пользу проведения межевания:

- возможность обособить свой участок от притязаний со стороны хозяев смежных территорий;
- возможность распоряжаться земельным наделом по своему усмотрению;
- возможность увеличить площадь своего участка.

К негативным моментам обособления участка относятся:

- материальные затраты (оплата проведения межевых работ, сбора необходимых документов, консультаций специалистов);
- длительность процесса. Занимает от 2 до 3 месяцев при стандартной ситуации (отсутствие спорных вопросов с соседями, наличие необходимых документов). Если же возникают конфликты с владельцами смежных участков, процесс проведения работ по межеванию может существенно затянуться.

Даже если вы обладаете кадастровым паспортом, проведите межевание участка до 2018 года, чтобы стать полноправным хозяином земли и иметь возможность ею распоряжаться.

Процедура межевания состоит из следующих обязательных этапов:

- письменно оповестите хозяев соседних наделов об

установлении границ участка (за месяц до проведения работ);

- заключите договор с геодезической организацией;
- организуйте выезд инженера на участок;
- наблюдайте за проведением межевых работ и организуйте присутствие владельцев смежных участков (определение размера участка, расстановка межевых знаков);
- оформление инженером межевого плана (включает информацию о площади участка, наличии сервитутов, границах смежных наделов);
- зарегистрируйте план межевания в местной администрации.

Перед оформлением договорных отношений с геодезической организацией направьте в их адрес официальное заявление о необходимости проведения межевых работ.

Процесс уведомления владельцев смежных территорий можно поручить представителям кадастровой организации. Стоимость донной услуги составляет 250 рублей за одно извещение. Подтверждение информирования соседей необходимо на случай, если по итогам проведения межевых работ, возникают спорные ситуации.

Уведомления о проведении работ с отметкой о получении владельцев смежных территорий являются весомым аргументом при судебном разбирательстве, когда процедура межевания была проведена в отсутствие соседей.

Возникают случаи, когда связаться с соседями не удастся (неизвестно местонахождение, пребывание в длительной командировке, лечение в стационаре), при таких обстоятельствах подавайте объявление о планируемых межевых работах в местную газету. При судебных спорах данная процедура будет приравнена к надлежащему уведомлению владельцев смежных участков.

Непосредственно сами работы по установлению границ участка выполняются в срок, не превышающий 14 дней (выезд инженера на место, проведение замеров, установление межевых знаков).

Однако с учетом оповещения соседей (за 30 дней до процедуры), оформления межевого плана (10-14 дней), регистрации плана межевания в территориальном подразделении органа местного самоуправления (7-10 дней) процесс растягивается в среднем на 2 месяца.