

Образец и процесс оформления акта согласования границ земельного участка



Под актом согласования границ земельного участка понимается юридически значимый документ, который выдается собственнику земли по окончании исполнения мероприятий по установлению точных границ недвижимости, а также ее размеров. Получение кадастровой документации на землевание требует получения указанной бумаги.

При отсутствии акта собственник не вправе осуществлять распоряжение землевладением (отчуждать, предоставлять в аренду и прочее), а на текущий момент законодательство изменяется в сторону ужесточения, и проверка будут подвергаться все документы на участок и домовладение.

Зачем нужен акт согласования границ земельного участка

Акт согласования земельных границ представляет собой особую бумагу, которая точно разграничивает пределы принадлежащих различным собственникам территорий. Однако такой документ наделяется юридической силой лишь тогда, когда все владельцы соседних земель его подписали.

Согласование земельных границ необходимо в следующих ситуациях:

- когда границы участка не определены;
- если в пределах землевладений специалистами осуществляются кадастровые работы;
- когда земли состоят на кадастровом учете, но не

разграничены надлежащим образом.

Наличие акта является важным для проведения государственной регистрации землевладения и оформления кадастровых документов. На сегодняшний день любая сделка по отчуждению недвижимости осуществляется исключительно при наличии указанного акта.

Процедура согласования границ осуществляется согласно произведенным расчетам и данным об оценке, поэтому обратитесь за помощью кадастрового инженера или специалиста, занимающегося межевыми работами.

Найдите специалиста следующими способами:

- посетите органы Росреестра либо Кадастровую палату для подачи заявления о предоставлении независимого эксперта для проведения оценочных работ в отношении земли. Не забывайте, что если участок не подвергался кадастровому учету, в компетентном органе можно заказать платные работы. Кроме того, специалисты по проведению кадастровых работ есть в органах БТИ;
- явитесь в частную кадастровую компанию и выберите специалиста по собственному усмотрению. При этом внимательно ознакомьтесь с опытом инженера и стоимостью проводимых работ;
- обратитесь в органы Росреестра и попросите открыть общий перечень, который содержит данные о кадастровых инженерах на территории России, обладающих необходимой лицензией и прошедшие регистрацию. Обычно таким образом можно получить номер телефона инженера для последующего звонка и назначения даты работ.

Положительная сторона самостоятельного выбора специалиста состоит в том, что общий реестр содержит данные о лицензии инженера и фиксируют его страховой номер.

Чтобы исполнить процедуру согласования земельных границ максимально быстро, предусмотрено два основных этапа. Сначала удостоверьтесь в том, что компетентные органы (Росреестр,

кадастровая палата, БТИ) не располагают сведениями в отношении проводимых в прошлом замеров вашего землевладения.

Стоит рассмотреть эти этапы более подробно.

Этап 1. Обратитесь за услугами опытного кадастрового инженера, для этого можно посетить уполномоченные органы, частную компанию либо другую фирму, проводящую геодезические работы.

Помните, что компетентный сотрудник должен разъяснить порядок исполнения процедуры проведения замеров и согласования границ. По завершении необходимых мероприятий, специалистом составляется акт о выполненных работах, который должен подписать владелец участка и собственники смежных земель.

Это необходимо на тот случай, если в дальнейшем владельцы соседних участков будут строить объекты недвижимости и захотят оспорить процедуру согласования. Сделать этого они не смогут, так как они согласились с итогами выполненных кадастровым инженером работ и подписали акт о согласовании.

Этап 2. Проведите подготовку к замерам и оформлению акта.

Явитесь в соответствующую фирму, где имеются специалисты, напишите заявление и согласуйте план мероприятий, который подразумевает:

- определение дня и времени исполнения кадастровых работ;
- заключение соглашения о планируемых работах;
- определение размера и порядка оплаты за услуги. Если имеет место авансовый платеж, то такие сведения должны быть зафиксированы в тексте договора;
- уведомление владельцев смежных земель.

Уведомление

Уведомление соседей происходит посредством извещения. Эта бумага играет важную роль при согласовании земельных границ. Объясняется это тем, что проведение кадастровых работ невозможно при отсутствии собственников соседних территорий и

договоренности с ними в отношении планируемых границ.

Извещение оформляется с учетом определенных моментов:

- бумага должна быть подготовлена письменно от имени лица, который будет принимать участие в процедуре по согласованию границ;
- отправка извещения происходит посредством заказных писем для всех владельцев соседних участков, смежных с интересующей территорией. К примеру, ели граница земли расположена у проезда, то земля окружена тремя соседними территориями. Таким образом, извещение должно быть подготовлено в трех экземплярах;
- указанный документ направляется собственникам соседних участков, данные об их именах и месте проживания выясните в органах Росреестра. Для этого уплатите сумму госпошлины, которая составляет 200 рублей за каждый документ;
- текст извещения дополните сведениями о дате процедуры по согласованию границ. Отправьте его за один месяц до того, как кадастровый инженер приступит к работам, так как в обозначенное время потребуются присутствие всех собственников соседних земель.

Процесс оформления акта согласования границ земельного участка

Как только кадастровые работы будут завершены, а точки границ землевладения определены, специалист должен их утвердить.

Происходит это в несколько шагов:

- составление письменного акта, содержащего текстовую и схематическую информацию о местонахождении конкретного землевладения;
- подписание вышеуказанного документа собственником земли

- (лицом, которое заказало кадастровые работы);
- отправка акта владельцам соседних земель либо передача его им на личной встрече (при этом соседи должны расписаться в получении);
 - при наличии возражений о расположении земельных границ – проведение кадастровых работ назначается повторно. При этом подготавливается новый акт согласования;
 - если акт согласования границ был подписан всеми собственниками смежных земельных участков, его приобщают к плану межевания земли;
 - в случае, когда повторное согласование не привело к согласию всех присутствующих земельных владельцев, ситуация подлежит разрешению в суде.

Акт согласования подготавливается на одной из завершающих стадий оформления межевых работ. Затем ответственный специалист оформляет документацию, свидетельствующую об окончании мероприятия (кадастровый план и межевое дело) и передает их лицу, заказавшему проведение процедуры, совместно с подготовленным актом по согласованию. Это подтверждает факт определения границ, а необходимые данные фиксируются в ЕГРН.

При этом не забывайте, что в случае возникновения спорных ситуаций касательно земельных границ, межевые работы могут быть приостановлены до того времени, пока конфликт не будет разрешен.

Документы для оформления акта согласования границ земельного участка

Перед тем, как приступить к подготовке акта о согласовании границ земельного участка, соберите пакет документации, состоящий из:

- документа, удостоверяющего личность собственника земли;
- свидетельства о государственной регистрации права на

- землевание;
- документов, являющихся основаниями возникновения прав на объект недвижимости (договора купли-продажи, дарения, свидетельства о праве на наследство, акта муниципального органа о передаче имущества и прочее);
- кадастрового паспорта на участок;
- технических паспортов на возведенные на данной территории постройки;
- кадастрового плана, содержащего сведения в отношении смежных землевладений.

Согласно подготовленным бумагам, кадастровый инженер, ответственный за исполнение межевых работ, приступает к подготовке процедуры перед тем, как начать работу на местности.

Большое значение перед началом процедуры определения земельных границ имеет уведомление всех собственников смежных территорий. Это положение закреплено статьей 39 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» № 221. Землевладельцы извещаются о предстоящих геодезических работах лично, через почту или посредством публикации информации в печатном издании.

Образец акта согласования границ земельного участка

Специальной формы акта согласования границ законодателем не предусмотрено, однако он является юридически значимой бумагой, которая должна отвечать определенным требованиям и отражать такие сведения:

- местонахождение землевладения;
- данные о землевладельце;
- основания оформления документа;
- ознакомление владельцев смежных участков с установленными границами;

- согласие собственников соседних территорий с представленными данными;
- ФИО владельцев соседних земель и данные о местоположении их недвижимости.

Акт завершается:

- подписями всех присутствующих лиц и ответственного специалиста;
- датой подготовки документа.

Оформленный надлежащим способом акт должен содержать печать, которую проставляет кадастровый инженер, проводивший процедуру. Документ передается землевладельцу в бумажном варианте вместе с межевым планом территории.

В органы Росреестра направляется электронная версия документации, на основании которой фиксируется информация в отношении согласования земельных границ посредством проведения межевых работ.

Требования к акту согласования границ земельного участка

Обязательные требования к содержанию акта согласования закреплены в тексте Федерального закона № 218-ФЗ, а главным новшеством мероприятия выступает необходимость отправки данной бумаги в уполномоченные органы в электронном виде.

Если у владельцев соседних участков имеются возражения, и прийти к общему мнению не удастся, письменный акт передается в суд, если заинтересованным лицам это необходимо.

Возможность внесения исправлений в акт существует лишь тогда, когда это сделано до завершения подготовки документа и передачи его в Росреестр. Правомочие по внесению исправлений в данном случае предоставлено лишь кадастровому инженеру, а остальные участники процедуры должны быть поставлены об этом в

известность.

При наличии нарушений в акте согласования, а также при извещении владельцев соседних участков, бумагу можно оспорить в судебном порядке. Чтобы это сделать, любой из землеладельцев, участвующих в процедуре, может обратиться с иском в судебный орган и потребовать признания недействительности межевого плана, составляющей которого считается акт согласования.

Если межевой план с актом признаются недействительными, то необходимо повторное проведение кадастровых работ. В такой ситуации нужно снова согласовывать земельные границы в установленном законом порядке.

Стоимость оформления акта согласования границ земельного участка

Как правило, дополнительная оплата за проведение согласования геодезической фирмой не предусматривается, а применяется фиксированная стоимость, размер которой варьируется в пределах 5000 – 7000 рублей.

Оплата услуг формируется с учетом:

- местности;
- правового положения конкретной фирмы;
- категории землеуладения;
- параметров объекта недвижимости.

Вышеуказанная цена относится к землеуладениям прямоугольного типа, площадь которых составляет от 6 до 8 соток, отведенных для дачного хозяйства либо отнесенных к землям поселений. Если форма участка является сложной, оплата услуг исчисляется согласно поворотным точкам. В таких обстоятельствах сумма устанавливается путем сложения различных мероприятий.

Оплата работ в отношении землевладений элитного типа либо участков, расположенных на территории городов федерального значения, рассчитывается отдельным способом. Кадастровые работы в отношении такого имущества обходятся примерно в 25000 – 30000 рублей.

Сроки оформления акта согласования границ земельного участка

Принимая во внимание положения в отношении уведомления собственников смежных земель за 30 дней до оформления акта, процедура согласования земельных границ не может быть проведена раньше. Как правило, на это уходит 1,5 месяца. При наличии множества заказчиков у определенной компании, работы могут быть назначены на более поздний срок, с учетом очереди.

Что делать, если соседи не подписывают акт согласования границ земельного участка

Чаще всего при процедуре по согласованию земельных границ встречаются ситуации, когда владельцы соседних участков не соглашаются на подписание акта. Основанием для этого может быть наличие возражений с итогами межевых работ, а также с определенными кадастровым инженером границами.

При несогласии с подписанием вышеуказанного документа, владелец смежного участка должен предоставить письменные возражения (излагаются в свободной форме). В документе обозначаются конкретные сведения, с которыми такое лицо не согласно и на основании чего оно полагает, что таким образом нарушаются его законные права.

Представленные возражения приобщаются к оформленному акту, который дополняется отметкой о том, что имеется спорная

ситуация. После этого существует два пути разрешения конфликта.

Разрешение проблемы по взаимному согласию

В таких обстоятельствах один из землевладельцев вынужден пойти на уступки для того, чтобы прийти к общему решению. Такой выход считается наиболее оптимальным для участников, так как при его применении не приходится тратить лишнее время и деньги на судебное разбирательство.

Помимо сказанного, существует возможность оставить границы землевладения несогласованными. Данный факт будет отражен в кадастре при проведении процедуры постановки объекта на учет. В будущем возможна даже перспектива отчуждения такого имущества, но желающие его приобрести должны быть поставлены в известность о том, что касаясь данной земли могут возникнуть разногласия.

Разрешение в суде

Этот путь не так прост, как указанный выше. Он требует материальных вложений и временных затрат, так как в такой ситуации проигравшей стороне приходится нести соответствующие судебные расходы.

В судебном заседании рассматривается имеющаяся у сторон документация и назначается проведение независимой экспертизы. По завершении необходимых мероприятий, установление границ осуществляется судом, исполнение решения которого обязательно для участников процесса.

В каких случаях согласование границ земельного участка не проводится

Не осуществляется процедура согласования в таких ситуациях:

- границы землевладения являются смежными по отношению к

природным заповедникам;

- участок входит в состав сельскохозяйственных территорий;
- имущество, которое нужно оформить в собственность, имеет отношение к объектам, подлежащим особой охране (например, является собственности военного формирования).