

Обязательно ли делать межевание земельного участка?



Проведение межевания земельного участка – хлопотный и дорогостоящий процесс. В связи с чем, многие задаются вопросом о необходимости проведения данной процедуры. Возможно ли обойтись без процедуры установления границ участка? В каких случаях проведение межевания обязательно? На эти и другие вопросы, связанные с разграничением земельных наделов вы найдете ответы в представленной статье.

Обязательно ли проводить межевание земельного участка

Процедура межевания земли включает в себя целый ряд последовательных действий, технического и юридического характера, основная задача которых обособить участок от смежных территорий и выделить его в натуре. Весь комплекс действий, связанных с установлением границ участка проводится геодезической организацией, имеющей соответствующую лицензию по заявлению заинтересованной стороны.

Начальным этапом данного процесса является определение площади земельного участка согласно нормам кадастрового учета. Затем, полученные данные оформляются в виде заключения кадастровой компании и обретают юридическую силу в форме межевого плана. В завершении процедуры, сведения о результатах межевания заносятся в реестр кадастрового учета.

С этого момента участок является полноценным объектом недвижимости, с которым можно проводить любые юридические сделки.

В целях учета и регулирования оборота земель процесс

узаконивания прав на участки и внесения соответствующей информации в электронные базы данных необходим. Установленная с 2006 года «дачная амнистия», предусматривающая упрощенный режим фиксации прав собственности на землю привела к тому, что значительное количество участков земли не прошли процедуру государственного учета. В настоящее время подобные участки не могут быть объектами сделок по отчуждению без должного оформления документов.

Ужесточение требований к процедуре узаконивания прав на земельные участки нашло отражение в Федеральном законе от 22 декабря 2014 года, предусматривающем поправки к Федеральному закону «О государственном кадастре недвижимости». Данные изменения коснулись, прежде всего, участков, предназначенных для размещения дач и ведения садоводческой деятельности.

С 2014 года хозяева наделов при проведении сделок по отчуждению (в порядке передачи по наследству, по договору купли-продажи) обязаны отделить свой участок от соседних территорий.

Вместе с тем, действующее законодательство не выдвигает требований по непременному межеванию земли со стороны собственников, не планирующих избавляться от своих участков. Если владелец планирует использовать землю самостоятельно, то принудительно обязать его провести разграничение земли никто не вправе.

Но в данном случае, следует помнить, что при передаче неоформленного участка по наследству возникнут проблемы с подтверждением своих прав у ваших правопреемников. Поскольку все данные о наделах земли, участвующих в обороте, должны быть зафиксированы в межевых делах.

С 2018 года данное требование станет обязательным.

Процедура межевания необходима, когда присутствуют споры с соседями по поводу правильности установления границ смежных территорий. Разрешить данные разногласия можно только в

процессе кадастровых работ, проводимых специальной организацией. Сведения о результатах межевания направляются в кадастровую службу. С этого момента участок можно считать узаконенным.

Инициирование процедуры межевания выгодно собственникам в том случае, если рядом с вашим наделом находятся земли, на которые не заявлены права собственности. Данные территории определяются законодательством как бесхозные.

С учетом данного обстоятельства, при установлении границ своего участка у вас есть возможность на законных основаниях присоединить к нему часть соседствующей бесхозной территории, но не более 10 %.

Перечень обстоятельств, при которых необходимо провести межевание земли:

- разделение уже существующего участка на несколько частей;
- объединение наделов земли в общую территорию;
- при изменении геодезических параметров территории;
- для уточнения размеров земельного участка с целью снижения налогооблагаемой базы;
- для урегулирования спорных вопросов с владельцами соседних участков по поводу законности разграничения территорий;
- необходимость проведения юридических сделок, направленных на отчуждение земельного участка;
- для юридического закрепления прав собственности на участок земли (без проведения межевания, служба Росреестра не проведет оформления прав собственности на землю).

Исходя из положений действующего законодательства, делать межевание необходимо, если планируются сделки с земельным участком. При других обстоятельствах с установлением границ надела можно повременить или отказаться вовсе от этой трудоемкой

процедуры.

Перечень таких оснований следующий:

- при приватизации дачного участка в упрощенном согласно «дачной амнистии» порядке. Но в этом случае вы должны доказать отсутствие спорных вопросов с соседями по поводу разграничения земель. В этих целях вам необходимо предоставить в орган кадастра соглашение, заключенное с владельцами смежных территорий о разграничении наделов. Наряду с этим, документы, подтверждающие право собственности на участок должны содержать подлинные сведения о площади земли и соответствовать информации заявленной в соглашении с соседями;
- если вы планируете начать оформление дома, расположенного на земельном участке. В этих целях, проведение процедуры обособления надела земли от смежных территорий не требуется, достаточно предъявить в службу регистрации кадастровый паспорт, план земельного надела и все документы, касающиеся законности строительства жилого дома.

Для оформления перехода права собственности на землю обособить границы участка необходимо. Однако зачастую хозяева наделов не хотят утруждать себя сбором необходимых документов, полагая, что данную процедуру может провести покупатель земли самостоятельно. Действительно, распространены случаи продажи дачных участков, права на которые не зарегистрированы.

Владельцы таких земель могут предъявить при продаже только членскую книжку дачника, состоящего в кооперативе или товариществе. Продавцам подобных наделов следует помнить, что реализовать неоформленный участок за достойную цену не получится, поскольку будет немного желающих приобрести проблемную территорию.

А покупателям земель без кадастровой документации необходимо понимать, что процесс выделения участка в натуре и последующая

его регистрация займет массу времени и финансовых вложений.

Также учитывайте, что приобретая надел без четко определенных границ, вы можете быть втянуты в конфликтные вопросы с соседями, которые не согласны с фактическим делением смежных территорий.

Таким образом, лучше до продажи земельного участка урегулировать все проблемные ситуации с соседями по вопросам его обособления, провести межевание и оформить кадастровые документы. Тогда шансы реализовать надел земли по хорошей цене увеличатся многократно.

Обязательно ли делать межевание земельного участка, если он в собственности

Зачастую собственники земельных участков полагают, что при наличии правоустанавливающих документов, межевание делать не обязательно.

Для принятия решения по поводу необходимости обособления своего участка от смежных территорий, подумайте над плюсами данной процедуры:

- разрешение конфликтных ситуаций с владельцами соседних наделов (границы участков будут закреплены документально);
- предотвращение захвата части земельного участка со стороны недобросовестных соседей;
- получение возможности установления ограждений согласно установленным параметрам участка.

Для проведения кадастровых работ по обособлению земельного участка воспользуйтесь услугами квалифицированных специалистов, работающих в землеустроительной организации, имеющей соответствующую лицензию. Данные о лицензированных

компаниях посмотрите на официальном сайте кадастровой службы.

Обязательно ли делать межевание земельного участка, если есть кадастровый паспорт

Если в вашем распоряжении имеется паспорт кадастрового учета старого образца (выдан до вступления в силу Земельного кодекса), то межевание делать придется в любом случае, поскольку ранее узаконивание земельных участков происходило по упрощенной схеме, без определения точных размеров наделов.

Для фиксирования сведений о границах земельных участках в электронной базе службы кадастра, необходимо обособить территорию и получить подтверждающий документ (межевой план). Процедурные особенности данного процесса указаны в Федеральном законе от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Как сделать межевание земельного участка

Для инициирования процедуры межевания обратитесь с официальным заявлением в специальную геодезическую компанию, имеющую соответствующую лицензию для проведения данного вида работ.

После направления обращения оформите с геодезической организацией договорные отношения, представив следующие документы:

- паспорт заявителя;
- документы, подтверждающие ваши законные права на земельный участок (документ о собственности, постановление органа местного самоуправления о выделении надела, свидетельство о наследовании и т. д.);
- документы о наличии или отсутствии на земельном участке

возведенных строений (выдается органами технической инвентаризации);

- выписку из реестра кадастрового учета.

Самым длительным этапом в проведении процесса межевания является согласование границ участка с владельцами смежных территорий. Согласно требованиям законодательства присутствовать при осуществлении межевых работ должны все заинтересованные лица, тогда этот процесс будет признан легитимным. Таким образом, в целях законности признания результатов кадастровых работ необходимо обеспечить явку собственников участков земли, граничащих с вашим наделом.

Чтобы соблюсти все требования законодательства по информированию заинтересованных лиц о необходимости разграничения участков, направьте соседям письменные уведомления. Если через 30 дней положительного ответа или мотивированного возражения с их стороны не последует, то опытные юристы рекомендуют отправить повторное оповещение.

Срок ожидания ответной реакции в данном случае тот же (составляет один месяц). Если ваши обращения в адрес соседей будут проигнорированы, то можете смело проводить кадастровые работы по обособлению вашего участка самостоятельно в отсутствие заинтересованных лиц.

Услугу по информированию собственников смежных наделов о проведении межевания можно также заказать в землеустроительной организации, оказывающей комплекс кадастровых работ.

После установления границ надела составляется соглашение, которое подписывается всеми владельцами смежных участков (в присутствии соседей прилегающих территорий).

Следующим этапом разграничения территорий будет составление плана межевания организацией проводящей кадастровые работы. Срок подготовки данной документации составляет, как правило, не менее 14 дней.

В дальнейшем, информация о результатах проведения межевых работ передается в кадастровую службу для внесения соответствующих данных о земельном участке в единую информационную базу. На этом, процесс обособления земельного участка можно считать окончанным, точная информация о размерах вашего участка доведена до сведения уполномоченного государственного органа.