

Обязательно ли межевание участка в СНТ и кто его должен делать?



Каждый собственник земли однажды сталкивается с таким понятием, как «межевание». Но землевладельцы, состоящие в садоводческом товариществе, редко проявляют заинтересованность в проведении этой процедуры.

Случается это только тогда, когда необходимо выполнить покупку, продажу земли или иные действия, имеющие юридическую составляющую. Либо когда соседи начали посягать на территорию надела.

Для чего необходимо проводить межевание садового участка, что подразумевает под собой эта процедура, как правильно ее выполнить и кто должен это сделать – на эти вопросы отвечает данная статья.

Обязательно ли межевание земельного участка в СНТ

Проводить землеустроительные работы подобного рода на садовых участках необязательно. Поэтому владельцы, задумывающиеся о межевании, чаще всего отказываются от этой процедуры, так как она требует определенных затрат, например, на оплату услуг геодезической организации, которой заказывают проведение такого вида работ.

Закон также не требует проводить межевания участка, входящего в садоводческое некоммерческое товарищество, по крайней мере, до января 2018 года. Эти сроки и другие правила, касающиеся владельцев садовых участков, прописаны в ФЗ №447-ФЗ.

По истечении данного срока любые юридические действия можно будет совершить только после того, как будет проведено межевание.

Неоспоримыми плюсами этой процедуры являются:

- Повышение спроса на участок при наличии межевого плана, так как покупателям не придется оплачивать проведение межевых работ самостоятельно;
- Фиксирование границ надела в специальных документах, позволяющее разрешить любые конфликтные ситуации с соседями;
- Упрощение процедуры получения разрешения на возведение зданий.

Оформить любые правоустанавливающие документы без официально проведенной процедуры межевания могут владельцы:

- Подсобного хозяйства;
- Дачи;
- Имеющие право на бессрочное пользование землей.

Предусматриваются и некоторые иные случаи оформления бумаг по упрощенной схеме.

Но сделать это можно в соответствии с ФЗ №447-ФЗ только до 2018 года. Позднее для совершения любых юридических действий с земельным владением нужно будет обязательно проводить межевание. Лучше всего сделайте это уже сейчас и обезопасьте себя от возможных проблем, которые могут появиться в будущем.

По законодательству РФ владелец не обязан проводить данную процедуру, и никто не может заставить его это сделать.

Если планируется продажа земли, выделение надела из собственности садоводческого некоммерческого товарищества, либо какие-то иные действия юридического характера, то межевание становится обязательной процедурой, так как садоводческая книжка не содержит данных, необходимых для

проведения таких мероприятий. Получить сведения можно только из межевого дела, которое формируется после проведения землеустроительных работ.

Даже наличие кадастрового паспорта не освобождает вас от обязательного межевания участка. Хотя для того, чтобы его получить, чаще всего требуется провести данную процедуру.

В 2018 году кадастровые паспорта будут заполнять по одному и тому же образцу.

В них будут вноситься следующие данные:

- Вид надела;
- Разграничивающие линии;
- Поворотные точки;
- Площадь;
- Номер;
- Полное описание надела;
- Координаты;
- Сведения об обременениях;
- Основания для регистрации частной собственности.

Но пока что оформленный по таким правилам документ не выдается. В настоящий момент кадастровые паспорта редко содержат информацию о границах участка, не говоря уже о поворотных точках. Даже после его получения, собственник, обращаясь в Кадастровую или Регистрационную палату, предоставляет в дополнение межевое дело.

Далее документы проверяются и возвращаются к владельцу вместе с оформленным свидетельством на право владения земельным наделом.

В список обязанностей товарищества садоводов не входит оформление данных документов. Запрос на вызов работников геодезической организации, которые будут проводить межевые работы, должен сделать владелец участка.

Гражданам, захотевшим приобрести надел для занятия огородничеством, юристы рекомендуют приобретать землю, на которой уже были сделаны межевые работы.

Иначе новому собственнику проводить данную процедуру придется самостоятельно, а значит, придется вложить определенные средства, помимо тех, которые были затрачены на покупку земельного участка. Это вряд ли придется по вкусу любому человеку, который дорожит своими деньгами.

Как сделать межевание земельного участка в СНТ

Процедура получения межевого плана делится на следующие этапы:

- Формирование пакета документов;
- Согласование границ участка с собственниками владений, которые находятся по соседству;
- Выбор организации, которая будет проводить межевые работы;
- Установление срока, за который будет проведена процедура, и ее стоимости;
- Утверждение договора с геодезической компанией;
- Проведение сотрудником геодезической организации работ по замеру и расчету территории участка;
- Получение результатов процедуры, составление проекта межевого плана;
- Одобрение проекта плана собственником участка и его соседями;
- Согласование данного проекта с органом кадастрового учета и администрацией садоводческого некоммерческого товарищества;
- Составление окончательного варианта межевого плана и выдача его собственнику надела.

Для составления договора необходимо подать заполненное по всем правилам заявление.

Перед тем, как подписать договор, нужно не только согласовать сроки проведения работ, но и договориться о том, когда именно работник кадастровой службы посетит земельный участок, на котором будут проводиться землеустроительные работы.

Процедура межевания заключается в том, что специалист, используя геодезическое оборудование, выполняет следующие действия:

- Производит измерение длины границ;
- Делает фотоснимки участка;
- Замеряет уровень ландшафта территории надела;
- Осматривает почву на прилегающих владениях;
- Устанавливает специальные метки на границах (колышки);

Для того чтобы избежать неприятных ситуаций, заранее предупреждайте владельцев наделов, находящихся по соседству, о дне и часе, на которые планируется проведение межевых работ, а также лично присутствуйте при данной процедуре. Если вы этого не сделаете, то уже после утверждения плана, могут возникнуть конфликтные ситуации, из-за которых всю процедуру межевания придется повторить.

Обработка результатов работ, а также составление межевого плана, осуществляется кадастровым инженером, поэтому заранее согласуйте с ним граничные точки, привлекая к этому процессу соседей.

В составленный межевой план согласно части 5 статьи 22 Федерального закона №218 «О государственной регистрации недвижимости» должны входить графическая и текстовая части.

Графическая часть — это схема владения, с нанесенными координатами границ, а также с местами доступа к владению или прохода сквозь него (при публичном сервитуте).

В тестовую часть входят:

- Основная информация об участке и его размерах;

- Данные о согласовании границ;
- Сведения о кадастровом инженере, который провел межевание;
- Данные о споре с владельцами соседних участков.

Последний пункт включается в том случае, если соглашение по поводу границ с владельцами соседних участков не было достигнуто.