

Определение границ земельного участка на местности



Процедура определения границ землеуладения на местности довольно сложна, но ее необходимо провести в обязательном порядке, для того, чтобы получить возможность распоряжаться данным объектом недвижимости в полной мере. Как правильно организовать подобное мероприятие, какой пакет документов нужно для этого собрать – на все эти вопросы ответит данная статья.

Как определить границы земельного участка на местности

Воображаемая линия, проведенная параллельно земной поверхности, а также воображаемая вертикальная стена, отделяющая территорию землеуладения от других земельных наделов или земель – это граница участка. Их подразделяют на две основные категории: юридические и фактические граничные точки наделов. Также выделяют внутренние и внешние границы, фиксированные и общие (нефиксированные).

Из всех представленных выше типов, только фиксированные граничные точки определяются при проведении определенных геодезических работ на местности, в ходе которых устанавливаются межевые знаки на поворотных точках.

Количество последних будет обусловлена как конфигурацией участка, так и его формой – чем она сложнее, тем больше подобных точек. На местность граничные точки землеуладения переносятся посредством специальных засечек и нанесения линейно-угловых ходов.

Если граница земельного надела совпадает с одной из стен

какого-либо здания или сооружения, являющегося объектом капитального строительства, с забором, изготовленным из твердых материалов либо иным строением, то при ее перенесении происходит отождествление граничных точек, отображенных на карте местности, и построенными на данной территории объектами.

Геодезические работы, целью которых является установление границ землевладения практически невозможно провести, если не составлена разбивочная схема или чертеж.

В случае если граничные точки еще не были определены до настоящего момента, то они переносятся на соответствующую территорию при помощи установки оформленных в соответствии со всеми требованиями межевых знаков, обозначающих местонахождение точек поворота.

Кроме определения координат конкретного участка, необходимо также провести данную процедуру и над наделами, прилегающими к нему. Это делается для того, чтобы не произошло наложение границ землевладений.

В случае если граничные точки участка, находящегося по соседству уже были определены, а данные о них занесены в государственный реестр учета недвижимого имущества, то восстановление границ землевладения необходимо провести для того, чтобы вынести надел в натуру, а также во избежание возникновения конфликтов с владельцами соседних владений.

Вынесение граничных точек участка допускается только в тех пределах, в которых установлены допустимо возможные расхождения координат поворотных точек.

В настоящее время информацию о граничных точках надела можно получить только после того, как будет проведены специальные геодезические работы. В их ходе специалистами будут использованы координаты, которые записаны в паспорте участка, а если данный кадастровый документ отсутствует, то инженеры закажут выписку из соответствующего кадастрового органа. Она

выглядит следующим образом (выписка с координатами).

Для того чтобы геодезическая компания взялась за выполнение подобных землеустроительных работ, необходимо подать запрос и пакет следующих документов. Для начала нужно правильно составить заявление на проведение межевания (определение граничных точек земельного надела).

Оно имеет следующую структуру:

- Справа вверху: имя должностного лица, которому подается прошение. Чаще всего это директор геодезической фирмы, которая будет проводить инженерные работы по землеустройству;
- Основная часть: описывается просьба гражданина (либо организации) о проведении межевых работ для определения граничных точек участка, а также указываются контактные данные заявителя;
- Внизу: вносятся дополнительные сведения, имеющие отношения к данной просьбе.

Следующее действие, имеющее немаловажное значение – составление акта согласования координат граничных точек землевладения.

Данный документ, в котором указывается местонахождение границ надела, заключается при непосредственном участии собственников соседних участков. В акте делают соответствующие записи, содержащие сведения о согласии соседей на проведение землеустроительных работ.

В дополнении к данной бумаге, работники геодезической компании проводят измерения, фиксируют на местности точки, по которым будет пролегать граница территории.

Акт согласования заключается в соответствии со следующими требованиями:

- Указывается номер, под которым земельный надел

зарегистрирован в кадастровом реестре, или иное обозначение данного надела;

- Прописывается размер территории землевладения, его площадь;
- После внесения нескольких строк, в которых будет содержаться основная информация о земельном наделе, формируется таблица, отражающая результаты согласования каждой границы владения;
- В следующую таблицу вносятся сведения о возникших разногласиях, возникших во время проведения процедуры согласования;
- Последняя таблица отображает информацию о том, что возникшие возражения сняты;
- Далее указываются сведения о специалисте, который проводил землеустроительные работы (ФИО), а также проставляется его личная печать и подпись.

Целью проведения данного вида работ является составления основного документа всей процедуры – межевого плана.

В нем прописываются все проанализированные сведения о результатах измерительных работ, произведенных работником геодезической организации, схема, чертеж, извещение, фактические размеры надела, координаты местоположения, а самое главное – окончательный акт, в котором имеются сведения о согласовании граничных точек землевладения.

В данном документе выделяют следующие разделы:

- Первоначальные сведения;
- Данные, полученные в результате расчетов и проведенных измерительных работ;
- Сведения о землевладениях, через которые возможен доступ к изменяемому или образуемому наделу;
- Информация об образуемых земельных наделах или их частях;
- Заключение специалиста, проводившего землеустроительные работы;

- Схема, отражающая все построения (геодезические);
- План расположения наделов;
- Акт согласования координат граничных точек земельного участка;
- Сводка результатов измерения узловых точек пролегающих границ;
- Необходимые приложения, примером которых может служить Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории с кадастровым номером 50:05:0130106 от 21 ноября 2016 г. или Распоряжение администрации Сергиево-Посадского муниципального района Московской области №387-рз от 1 июня 2015 года.

Когда получен план землевладения или на руках имеется проект парцелляции населенного пункта, можно обозначить на них граничные точки с целью оценить местоположение участка – рельеф местности и конфигурацию надела, для того чтобы оценить возможность проведения застройки территории.

Но данное действие может послужить причиной возникновения споров с собственниками соседних владений. В этом случае не настаивайте на своей правоте: переходите к формальному решению образовавшейся проблемы.

Перед тем, как начать землеустроительные работы, проведите рекогносцировку местности. Это важно для определения координат местоположения надела. Если рядом находятся дороги, строения, заборы или линии электропередач, то задача существенно облегчается.

При отсутствии подобных объектов или в случае, если их местоположение вызывает сомнения, необходимо прервать процедуру и обратиться за помощью в любую геодезическую компанию.

После того, как расположения надела определено хотя бы примерно и учтены подходящие ориентиры, составьте разбивочную схему.

Прежде всего, определите масштаб плана, проверьте соответствие длин линий, показывающих нанесенных на него объекты (при помощи линейки) или соответствие значений, указанных на специальной шкале, выбранному масштабу.

При отсутствии шкалы или размеров, проведение разбивки лучше всего доверить квалифицированным специалистам.

Если масштаб удалось уточнить, измерьте расстояние между основной линией и ориентиром и каждой из угловых точек. Полученные результаты нанесите на разбивочную схему. Очень удобно, если границы соответствуют реально существующему забору или дороге, которые можно принять за основную линию, и в дальнейшем проводить расчеты, используя данные объекты.

В случае отсутствия на территории линейных объектов, берут за основу точечные, например, сооружения, и отсчет ведется именно от них, точнее от их углов. Каждый пункт привязывается как минимум к двум подобным объектам, в обязательном порядке на разбивочном плане указываются все размеры.

В том же порядке что и камеральные работы, проводятся и полевые измерения. Расстояние отсчитывается от определенной точки или ориентира: создается некий круг, имеющий определенный диаметр. Длина следующей линии, проведенной от другой точки, соответствует радиусу полученной окружности. Искомая отметка будет располагаться в точке их пересечения.

Важным условием для вынесения точек, отсчет которых ведется от базовой линии, является перпендикулярность всех проводимых прямых.

При полевых работах добиться этого достаточно сложно. Чтобы проверить данный параметр, промерьте диагонали. Стоит учесть, что проводимые измерения не обладают идеальной точностью, ошибки в расчетах могут составлять несколько метров, а значит, данные работы носят всецело ознакомительный характер.

Кроме заявления, заполненного по установленному образцу, чтобы

установить или изменить границы землевладения, необходимо предоставить следующие бумаги:

- Паспорт владельца надела, или лица, выступающего от его имени;
- Документ, подтверждающий право собственности на участок;
- Разрешение на внесение изменений в государственный реестр кадастра;
- Ситуационный план участка земли;
- Акт, содержащий результаты проведения землеустроительных работ.

Каким образом выносятся граничные точки земельного надела и как провести измерения забора? Эти вопросы интересуют любого, кто купил участок земли. Вынесению границ землепользования часто уделяется недостаточно внимания, что впоследствии приводит к возникновению проблем.

Проведение межевых работ, в том числе установка специальных знаков, и разбивка границ надела поможет в следующих случаях:

- При передаче земли в наследство, а также при ее продаже или дарении;
- Данные процедуры придадут уверенности в собственных действиях, так как граничные точки участка будут точно установлены, а значит, станет известна площадь надела;
- Если владелец прилегающей территории решит незаконно присоединить к себе часть вашей земли;
- Вы будете знать, что разметка границ четко показывает местоположение участка (с точностью до сантиметра);
- Появляется возможность возвести забор.

Если возникают конфликтные ситуации, касающиеся земли, а также в случае фактического несоответствия информации, переданной в Росреестр ранее, данные требуют корректировки. Для этой цели и проводятся землеустроительные работы по выяснению граничных точек надела.

В соответствии с ФЗ «О кадастре», процедура уточнения

проводится в случаях:

- Если нет информации о граничных точках надела;
- Если сведения, представленные в органы государственной регистрации, не точны или не соответствуют действительности;
- Если координаты, которые были учтены ранее, не позволяют представить полноценную картину местоположения землевладения.