

Зачем межевать земельный участок

Межевание – геодезический способ определения границ земельного участка в горизонтальной плоскости. Представляет собой комплекс инженерно-геодезических работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ и площади участка, а также юридическому оформлению полученных материалов.

Межевание земельного участка в настоящее время не во всех случаях является обязательной процедурой. Владелец участка должен сам принять решение о её необходимости. Эта процедура достаточно дорогостоящая, и поэтому многие пользователи участков её игнорируют.

В связи с этим, чтобы действительно понять насколько актуально межевание земельного участка, попробуем разобраться более подробно.

Существуют случаи, когда межевание является обязательной процедурой:

- постановка на учёт вновь образованного земельного участка;
- раздел одного земельного участка на несколько;
- объединение нескольких участков в один;
- уточнение или восстановление границ земельного участка (например, при разногласии с соседями);
- при выделении участка из коллективной собственности, восстановлении старой границы, которая отсутствовала на генеральном плане (особенно актуально для владельцев земли в садоводческих товариществах);
- при возведении объекта капитального строительства.

Для постановки участка на учёт при его оформлении или переоформлении потребуются технические характеристики участка. Их можно получить исключительно из межевого дела. Межевое дело земельного участка представляет собой совокупность документов, которые включают в себя всю информацию о наделе. Такое дело называют ещё землеустроительным.

Формирование межевого дела предполагает проведение разного рода работ на участке, например, замер его границ, площадей, определение координат и так далее. В землеустроительном деле обозначаются подробности измерения и установления границ, показателей и координат участка. Все замеры должны быть максимально точными и содержать минимальную погрешность.

Законное пользование, восстановление границ, формы и площади участка – лишь небольшая часть преимуществ, которые вы можете получить при проведении на участке межевых работ.

Итак, Вы решили проводить межевание, в этом случае возникнет следующий вопрос: куда необходимо обратиться для проведения межевания?

Для начала необходимо установить, не было ли проведено межевание ранее.

Можно заказать выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН): о земельном участке, прошедшем межевание, в выписке будет содержаться вся исчерпывающая информация, в том числе и по кадастровым координатам. Тот правообладатель, участок которого не прошел межевание, получает выписку без координат. Также можно на официальном сайте Росреестра на публичной кадастровой карте указать кадастровый номер вашего участка. Если ваш участок не отобразился на карте, а в описании сведений имеется надпись без координат, значит, участок не межеван. В случае, когда участок прошел процедуру межевания, он отобразится на карте.

Для подготовки межевого плана и внесения сведений о местоположении границ и площади земельного участка в ЕГРН гражданам необходимо обратиться к кадастровому инженеру (физические лица, являющиеся членами саморегулируемой организации кадастровых инженеров).

Росреестр рекомендует проверять сведения о кадастровом инженеру перед заключением договора на выполнение работ. Сведения о кадастровых инженерах содержатся в реестрах членов саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, публикуемых на их официальных сайтах в сети Интернет, а также в государственном реестре кадастровых инженеров, размещенном на официальном сайте Росреестра. Кадастровые работы выполняются на основании договора подряда, в котором они подробно должны быть расписаны.

Обязательными приложениями к договору являются смета, утверждённая заказчиком, и задание на выполнение работ. Также в договоре необходимо прописывать срок проведения кадастровых работ.

Для подготовки межевого плана кадастровому инженеру потребуется кадастровый план территории или кадастровая выписка о соответствующем земельном участке, которую может запросить сам инженер или владелец участка. Межевой план состоит из графической части (воспроизводятся сведения кадастрового плана, указывается местоположение границ участка) и текстовой части (указываются сведения о земельном участке и согласовании местоположения границ земельных участков).

Межевой план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Если это предусмотрено договором подряда, межевой план также подготавливается в форме бумажного документа.

Местоположение границ земельных участков должно быть обязательно согласовано в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись кадастровые работы или уточнено местоположение

границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Согласование местоположения границ проводится по выбору заказчика кадастровых работ с установлением границ земельных участков на местности или без установления границ земельных участков на местности. Для согласования местоположения границ привлекаются правообладатели смежных участков, а также представители правообладателей, действующие на основании нотариально удостоверенной доверенности.

Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана.

Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, а также в случае, если заинтересованные лица или их представители, надлежащим образом извещенные в установленный срок, не представили обоснованные возражения в письменной форме. В этом случае в акт согласования местоположения границ вносится соответствующая запись. Возникшие в ходе согласования возражения о местоположении границ могут быть сняты путем проведения повторного согласования заново оформленного чертежа. Неурегулированные споры должны разрешаться в судебном порядке.

Произведя межевание, вы сможете занести сведения о координатах вашего участка в государственный реестр недвижимости и будете уверены в том, что границы вашего участка установлены в соответствии с требованиями действующего земельного законодательства.

**Татьяна Григорьева,
главный специалист-эксперт
отдела государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**