

Кадастровая палата по Ростовской области: зачем необходимо межевание земельного участка

По поручению Президента России разработаны и утверждены распоряжением Правительства Российской Федерации целевые модели упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации. Целевые модели определяют действия и показатели по основным направлениям, наиболее сильно влияющим на улучшение инвестиционного климата в регионах России. К таким направлениям, в том числе, относятся кадастровый учет и регистрации прав на недвижимое имущество, поэтому по ним также созданы соответствующие модели и губернатором Ростовской области 22.02.2017 утверждены дорожные карты.

Большое значение в целевой модели по кадастровому учету отведено работе регионов по учету в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) земельных участков с границами, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации. Наличие в ЕГРН актуальных сведений позволяет обеспечить соблюдение требований законодательства при проведении кадастрового учета, что повышает защищенность имущественных прав субъектов, юридических лиц и граждан.

Межевание – процесс, в результате которого происходит определение границ земельных участков. Межевание земель представляет собой комплекс инженерно-геодезических работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ землепользований, определению местоположения границ и площади участка.

Межевание нужно для установления границ на местности земельного участка, для получения точных координат точек границ. Земельные участки, границы которых установлены в соответствии с законодательством, отображаются на портале Росреестра в сервисе «Публичная кадастровая карта». Сервис «Публичная кадастровая карта» содержит данные ЕГРН, с которыми можно самостоятельно ознакомиться. Информация показана на карте в виде кадастровых округов, районов, кварталов, отдельных объектов недвижимости - земельных участков и объектов капитального строительства. Сервис доступен по ссылке <https://pkk5.rosreestr.ru/>.

Процедуру межевания проводят кадастровые инженеры на платной основе, заключается договор подряда на выполнение кадастровых работ.

Кадастровый инженер может осуществлять деятельность как индивидуальный предприниматель или в качестве работника юридического лица. У такой компании обязательно должна быть лицензия, а инженеры должны иметь соответствующую аттестацию. Выбрать кадастрового инженера, проверить наличие действующего квалификационного аттестата, ознакомиться с результатами профессиональной деятельности можно с помощью реестра кадастровых инженеров, размещенного на портале Росреестра (www.rosreestr.ru).

Кадастровые работы включают в себя:

1. Организацию работы по определению границ исследуемого объекта, которая проводится совместно с владельцем недвижимости. При этом на местности осуществляются геодезические измерения для определения координат межевых знаков, устанавливаются межевые знаки.

2. Вычисление площади земельного владения согласно полученным измерениям.

3. Подготовку акта согласования границ участка. Прежде чем составить акт необходимо согласовать границы своих владений с соседями и совместно провести обмер. Следует заметить, что в случае, если сосед уже проводил межевание, согласовывая его границы с вами, повторная процедура не требуется. Следует также отметить, что такого рода действия разрешены тем лицам, у которых на момент вышеуказанных работ установлено право на недвижимость.

4. Подготовку и предоставление документов для последующего осуществления государственного кадастрового учета одним из следующих способов: посредством портала Росреестра, посредством почтового отправления, при обращении в офис филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ростовской области или в МФЦ.

Сколько времени потребуется для межевания зависит от площади и месторасположения земельного владения. Кроме того, чтобы оформить межевой план тоже потребуется несколько дней. Если возникла необходимость согласования границ со смежными участками, срок ожидания еще увеличится.

В результате кадастровых работ кадастровым инженером подготавливается межевой план в форме электронного документа. Также межевой план может быть подготовлен и в бумажном виде, если это дополнительно предусмотрено договором подряда. Важно бережно хранить межевой план, поскольку он может понадобиться в случае возникновения споров и судебных разбирательств.

Таким образом, межевание определяет четкие границы землевладения и в определенных случаях помогает избежать возникновения спорных ситуаций.