

Кадастровая палата отвечает на 10 актуальных вопросов о межевании земельных участков

Ведущие специалисты Кадастровой палаты по Пермскому краю подготовили ответы на 10 самых распространенных вопросов жителей Прикамья о межевании земельных участков.

Вопрос: Что такое межевание?

Ответ: Межевание земельных участков - это комплекс работ по определению границ и точной площади земельных участков.

Вопрос: Почему необходимо делать межевание?

Ответ: Отсутствие сведений о границах земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости не позволяет установить точную границу на местности, что нередко приводит к земельным спорам между правообладателями смежных земельных участков. При этом, в соответствии с действующим законодательством рассматриваются они в судебном порядке.

Также не зная местоположения границ земельного участка собственник рискует невольно стать нарушителем земельного законодательства в части самовольного захвата части пограничного земельного участка.

При строительстве капитальных объектов (например: жилой дом) действуют различные нормативы, такие как отступ от границ участка в метрах. Соблюсти нормативы легче, если границы участка закреплены, и вероятность избежать неприятностей в будущем больше.

Если вы давно пользуетесь участком и планируете на нем возвести строение, целесообразно предварительно выполнить межевание. Это необходимо для того, чтобы убедиться, что никто из соседей, которые уже ранее провели установление границ своих участков, не «наехал» на ваш участок, и ваше строение не окажется на «чужой» территории.

Отсутствие установленных границ участков влечёт для их собственников риски в виде неточностей при начислении имущественного налога в случае несоответствия заявленной площади земельного участка фактической.

Таким образом межевание позволяет собственнику защитить свои права. Кроме того, в случае необходимости продать или передать в аренду земельный участок с установленными границами намного легче, так как права будущего собственника или арендатора также будут защищены.

Вопрос: Как узнать, установлены ли границы земельного участка?

Ответ: Чтобы узнать, проводилось ли межевание земельного участка, владельцу нужно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости. Подать запрос можно из дома через официальный портал Росреестра (www.rosreestr.ru), а также обратившись лично в ближайшее отделение МФЦ.

При отсутствии межевания в разделе «Особые отметки» имеется запись «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями законодательства».

Наличие межевания на участке также можно проверить с помощью сервиса Публичная кадастровая карта <https://pkk5.rosreestr.ru>. Если участок не проходил межевание, то его план на публичной карте отсутствует, а в таблице с его параметрами имеется запись: «Без координат границ».

Необходимо отметить, что обновление данных на публичной кадастровой карте происходит несколько раз в год — соответственно, сведения о вновь зарегистрированных или отмежёванных участках могут появиться на ней не сразу.

Подробную информацию об электронном сервисе «Публичная кадастровая карта» и государственных услуг Росреестра можно получить по телефону ВЦТО Росреестра: 8-800-100-34-34 (звонок бесплатный).

Вопрос: Можно ли провести межевание самостоятельно?

Ответ: Самостоятельно провести межевание участка нельзя, поскольку для этого необходимо иметь аттестат кадастрового инженера и состоять в саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Вопрос: Кто проводит межевание земельного участка?

Ответ: Землеустроительной процедурой (межеванием) занимаются кадастровые инженеры, которые не являются сотрудниками Кадастровой палаты.

Кадастровая палата по Пермскому краю рекомендует проверять сведения об исполнителе — кадастровом инженере перед заключением договора на выполнение работ.

Деятельность кадастрового инженера подлежит строгому контролю со стороны саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой он является.

В интернете информацию о кадастровых инженерах и их контактные данные можно найти не только на сайте конкретной саморегулируемой организации, но и на официальном сайте Росреестра www.rosreestr.ru, в разделе «Физическим лицам/Реестр кадастровых инженеров». Сайт Росреестра позволяет произвести поиск по фамилии и имени инженера или по начальным цифрам его аттестата: в Пермском крае – это 59.

Вопрос: Как найти кадастрового инженера?

Ответ: Кадастровый инженер не является сотрудником Кадастровой палаты. Это профессиональный участник земельно-имущественных отношений, осуществляющий кадастровую деятельность либо самостоятельно, либо в составе юридического лица. Сегодня большинство организаций, занимающихся кадастровой деятельностью, активно рекламируют свои услуги: их рекламу можно увидеть в местных газетах, на улице, по телевизору или же услышать по радио.

Кроме того, обращение по вопросу поиска кадастрового инженера можно адресовать в местную администрацию.

Вопрос: От чего зависит стоимость межевания и длительность процедуры?

Ответ: Стоимость и продолжительность межевания не регулируются действующим законодательством. На стоимость межевания может влиять множество факторов, в том числе удалённость земельного участка, его площадь и конфигурация (форма), наличие или отсутствие у собственника необходимых документов, возникновение спорных ситуаций с правообладателями пограничных участков.

Вопрос: Что такое межевой план?

Ответ: По итогам завершённого межевания составляется межевой план участка земли, который является техническим документом, составляемым на основе результатов межевания, а также на основании имеющегося кадастрового плана соответствующей земельной территории или на основе кадастровой выписки из Единого государственного реестра не-

движимости о соответствующем участке. В межевом плане участков земли воспроизводятся все сведения, занесенные в кадастр недвижимости, и указывается полная информация об образуемых участках земли или их частях.

Вопрос: Необходимо ли согласование границ земельного участка в рамках межевания?

Ответ: Согласование границ является неотъемлемой частью процедуры межевания.

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.

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.

Вопрос: Как внести сведения о характеристиках земельного участка, полученных в результате межевания, в Единый государственный реестр недвижимости?

Ответ: По результатам осуществления кадастровых работ кадастровый инженер осуществляет подготовку межевого плана в электронном виде.

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.

Далее в целях внесения сведений о границах и точной площади земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости собственнику необходимо подать соответствующее заявление с приложением данного межевого плана. Сделать это можно в ближайшем офисе МФЦ или на официальном портале Росреестра: www.rosreestr.ru. Для оформления недвижимости через интернет необходимы только компьютер и электронно-цифровая подпись, которую можно получить на сайте Кадастровой палаты: us.kadastr.ru (подробности по телефону: 8 (342) 235-71-51).

Подробную информацию о получении государственных услуг Росреестра жители Пермского края могут получить по телефону: 8 (800) 100-34-34.

О Кадастровой палате по Пермскому краю

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю (Кадастровая палата) осуществляет функции по приёму документов на государственный кадастровый учёт и (или) государственную регистрацию прав в других регионах Российской Федерации (по экстерриториальному принципу), подготовке договоров купли-продажи, аренды, дарения, мены, соглашений (кроме нотариальных), оказанию консультационных услуг по вопросам кадастрового учёта недвижимости, выдаче квалифицированных сертификатов электронно-цифровой подписи, осуществлению землеустроительных и кадастровых работ.

Контакты для СМИ

Пресс-служба филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Пермскому краю
Тел.: + 7 (342) 235-71-32
press@59.kadastr.ru
www.kadastr.ru