

Вопросы межевания

В Кадастровую палату по Вологодской области все чаще поступают обращения от граждан по ситуациям, связанным с проведением межевания земельных участков: как провести межевание, куда обратиться, как согласовать границу с соседями и другие. На самые распространенные вопросы вологжан ответила начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий № 1 Ольга Легких.

- Что такое межевание?

Межевание земельного участка – проведение кадастровых работ, в результате которых устанавливаются границы земельного участка на местности (определяются координаты характерных точек границ земельного участка).

Для проведения кадастровых работ собственнику земельного участка необходимо обратиться к кадастровому инженеру.

- Обязательно ли проводить межевание?

В действующем законодательстве нет прямого указания на то, что собственники земельных участков обязаны провести межевание. Однако в некоторых случаях эта процедура обязательна. Например, если необходимо разделить земельный участок на несколько или наоборот объединить, при заключении договора аренды, при постановке на учет новых земельных участков. Кроме того, определение точных границ участка на местности позволит в будущем избежать конфликтов с соседями.

- Как и где выбрать хорошего кадастрового инженера?

На территории Вологодской области имеют право заниматься кадастровой деятельностью 458 кадастровых инженеров.

Обязательным условием при выборе кадастрового инженера является наличие у него действующего квалификационного аттестата. Это можно узнать в государственном реестре кадастровых инженеров, который размещен на официальном сайте Росреестра www.rosreestr.ru.

В реестре можно найти по фамилии конкретного кадастрового инженера и проверить статус его аттестата. Кроме того, с помощью реестра вы можете составить представление, какой опыт работы у кадастрового инженера. Для этого на странице кадастрового инженера есть раздел «Результаты

профессиональной деятельности». Цифры в первой колонке раздела – это сколько заказов кадастровый инженер выполнил за указанный период (например, 12 месяцев 2018 года). Во второй колонке – сколько он получил отрицательных решений (отказов), в третьей – решений о необходимости исправления допущенных им ошибок. Ориентируйтесь на то, сколько всего работ кадастровый инженер выполнил, и какой процент среди них доля успешных, как давно инженер работает на рынке.

Стоит отметить, что от качества работы кадастрового инженера напрямую зависит соблюдение законных интересов всех сторон. Поэтому очень важно заключить договор на выполнение кадастровых работ, который предусматривает соответствующие гарантии и обязательства. В дальнейшем такой договор позволит обратиться и истребовать исправления или возмещения причиненного ущерба в соответствующие органы и инстанции в случае возникновения каких-либо споров по границам, по местоположению объекта недвижимости, по площади и другим характеристикам объекта недвижимости, которые могут влиять, в том числе, и на его кадастровую стоимость.

- Что такое межевой план?

В соответствии со статьей 37 Закона о кадастровой деятельности результатом кадастровых работ кадастрового инженера является межевой план, технический план или акт обследования.

Для подготовки межевого плана кадастровому инженеру потребуются кадастровый план территории или выписка из ЕГРН 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.

- Как происходит согласование границ земельного участка?

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.

Если местоположение границ земельных участков не согласовано заинтересованным лицом или его представителем и такое лицо представило в письменной форме возражения относительно данного согласования с обоснованием отказа в нем, в акт согласования вносятся записи о содержании указанных возражений. Представленные в письменной форме возражения прилагаются к межевому плану и являются его неотъемлемой частью. Указанные возражения направляются кадастровому инженеру, выполнявшему соответствующие кадастровые работы.

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.

- Какова примерная стоимость межевания участка?

Стоимость кадастровых работ не установлена действующим законодательством. Сроки проведения работ, стоимость и другие значимые условия могут быть прописаны в договоре подряда на выполнение кадастровых работ.

Вместе с тем, Кадастровая палата проводит мониторинг стоимости кадастровых работ на территории Вологодской области. Вологжанам, которые являлись заказчиками кадастровых работ, а также кадастровым инженерам предлагалось принять участие в анкетировании.

По сравнению с IV кварталом 2017 года стоимость проведения кадастровых работ в IV квартале 2018 года увеличилась. Так, средняя стоимость межевания садового, дачного участка площадью не более 10 соток в IV квартале 2018 года составила 6,5 тыс. руб., а в IV квартале 2017 – 5,93 тыс. руб., площадью более 10 соток: в IV квартале 2018 года составила 8,10 тыс.

руб., а в IV квартале 2017 – 7,48 тыс. руб. Средняя стоимость межевания земельной доли (пая) в IV квартале 2018 года составила 11,42 тыс. руб., а в IV квартале 2017 – 9,86 тыс. руб.

На стоимость кадастровых работ влияет площадь, конфигурация, удаленность объекта, а также сложность работ.

- Куда обращаться после получения межевого плана?

Для учета изменений земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости после проведения межевания собственнику необходимо обратиться в орган регистрации прав с заявлением о кадастровом учете изменений с приложением межевого плана и документа, подтверждающего полномочия представителя (если с заявлением обращается представитель заявителя).

Заявление о кадастровом учете изменений может быть подано:

- в форме документа на бумажном носителе при личном обращении через многофункциональный центр по предоставлению государственных или муниципальных услуг (далее - МФЦ) независимо от места нахождения объекта недвижимости (информация об офисах МФЦ, предоставляющих услуги Росреестра на территории Вологодской области, размещена на сайте <http://mfc35.ru>);

- в форме документа на бумажном носителе посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (на территории Вологодской области полномочия в сфере государственного кадастрового учета и регистрации прав осуществляет территориальный орган Росреестра – Управление Росреестра по Вологодской области, почтовый адрес: г. Вологда, ул. Челюскинцев, д. 3).

- Как долго будут рассматриваться документы?

В соответствии с Законом о регистрации недвижимости государственный кадастровый учет осуществляется в течение 5 рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственного кадастрового учета и прилагаемых к нему документов, в течение 7 рабочих дней с даты приема многофункциональным центром заявления на осуществление государственного кадастрового учета и прилагаемых к нему документов.