

Межевание: да или нет?

Когда собственник сталкивается с необходимостью совершить сделку со своим участком земли, он неизбежно встаёт перед выбором: проводить ему межевание земли или можно вполне обойтись без этой операции.

Межевание земельного участка – это комплекс геодезических действий, в результате которых описываются пределы земельных владений, их картографические и топографические особенности.

Этот процесс включает в себя измерение границ и площади участка посредством геодезической техники и дальнейшую фиксацию конечных данных в юридических документах. И без него не обойтись:

если есть потребность в продаже, дарении, а также обмене земельной территории;

если нужно подтвердить право обладания землей;

если необходимо объединить/разделить участок;

если требуется определить границы с соседскими территориями.

Так, например, обязательным является **установка границ земельного участка** в случае, вступления в наследство на земельный участок с разделом. В этом случае, каждому из наследников принадлежит часть земельного участка, о чем делается запись в свидетельстве о праве собственности. Но при этом, если, например, один из наследников захочет продать свою часть земельного участка, то необходимо четкое установление границы принадлежащей ему части. Так же необходимо межевание, если родственники не могут договориться о совместном использовании участка, либо если на участке есть домовладение, и оно так же находится в долевой собственности.

Так, если на протяжении значительного времени владелец не пользуется своим земельным участком и фактических границ (забора) с его соседями не установлено, то соседи могут захватить часть земельного участка. Но если межевание будет проведено, то доказать незаконность действий соседей и вернуть свою землю, будет намного легче.

Межевание целесообразно и в обратном случае – если земельный участок находится на дорогостоящей территории (например, в элитном месте) и цена за каждый метр земли крайне высока; либо если планируется дорогостоящее строительство. При этом, только проведя межевание, можно быть точно уверенным, что права соседей не ущемлены.

Кроме того, хотя и принято считать, что земельные участки, которые когда-то выделялись их владельцам, нарезались правильными формами (например, в виде прямоугольников), на практике все оказывается далеко не так. Земельные участки, в силу особенностей ландшафта, могут иметь достаточно сложную конфигурацию (например, находиться на краю обрыва, или рядом с лесом или рекой). Следовательно, ни о каких правильных формах тут не может быть и речи, и поэтому, лучше всего провести *межевание* такого *земельного участка*, чтобы законодательно точно закрепить его конфигурацию. Аналогичными являются и случаи с изолированными (местоположение которых сложно определить) либо неосвоенными участками с необозначенными границами, которые имеются в некоторых садоводческих товариществах.

О пользе межевания говорит и возможность прирезок дополнительной части земли – возможность законного бесплатного увеличения площади земельного участка в пределах нормы предоставления для участков соответствующего назначения и целевого использования. Обычно это до 6 соток плюс к исходному участку. Норма предоставления устанавливается органами местного самоуправления. Если норма не установлена, разрешенная прирезка не должна превышать 10% площади исходного участка.

И последним аргументом за проведение межевания является упрощение сделок, совершаемых с земельным участком. Многие покупатели считают, что это снижает риски нарушения границ участков, и готовы платить за эту процедуру. Следовательно, если владелец земельного участка планирует продать его, то чтобы сделать участок более привлекательным для потенциальных покупателей, нелишним будет провести его межевание.

Как проверить качество услуг, выполненных специалистом по межеванию

Иначе говоря, как убедиться в том, что именно того или другого инженера необходимо нанять для работы с определённым участком, чтобы не столкнуться с ошибками?

В первую очередь необходимо убедиться в квалификации кадастрового специалиста. О квалификации будет свидетельствовать наличие аттестата у специалиста. Перед заключением договора нужно получить информацию о специалисте по геодезии, сделать это можно на сайте Росреестра.

При этом необходимо помнить, что деятельность инженеров в данной сфере строго контролируется соответствующими государственными структурами, перед которыми они несут ответственность.