

Межевание

Межевание (землемерие, арпантаж) — геодезический способ определения границ земельного участка в горизонтальной плоскости.

Межевание земель представляет собой комплекс инженерно-геодезических работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ землепользований, определению местоположения границ и площади участка, а также юридическому оформлению полученных материалов.

Правила и порядок межевания установлены законодательными актами, предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017)

До принятия Федерального закона N 268-ФЗ, при проведении любых операций с земельными участками, таких как:

- купля-продажа,
- обмен,
- дарение,
- приватизация,
- наследование всего или части земельного участка,

было необходимо провести межевые работы, которые включают в себя:

- согласование границ земельных участков,
- создание планового съёмочного обоснования,
- определение координат и границ межевых знаков и закрепление их на местности,
- определение площади земельного участка по полученным координатам межевых знаков,
- подготовка межевых планов и получение выписки о правах ЕГРН,
- формирование пакета документов и последующую сдачу землеустроительного дела (межевой план) в соответствующие государственные органы (РОСРЕЕСТР).
-

Кадастровый квартал СНТ «Колпьяна» № 50:07:0020107: . . .

Найдите в поисковике интернета публичную кадастровую карту МО, наберите в поисковике сайта № кадастрового участка СНТ, поставьте вместо последних трех точек кадастровый № своего участка или дома и нажмите «найти».

МЕЖЕВАНИЕ – вопросы и пояснения.

В 2019 году на учете в ЕГРН стоят 70,3 миллионов земельных участков. И только 61% из них отображены на публичной кадастровой карте.

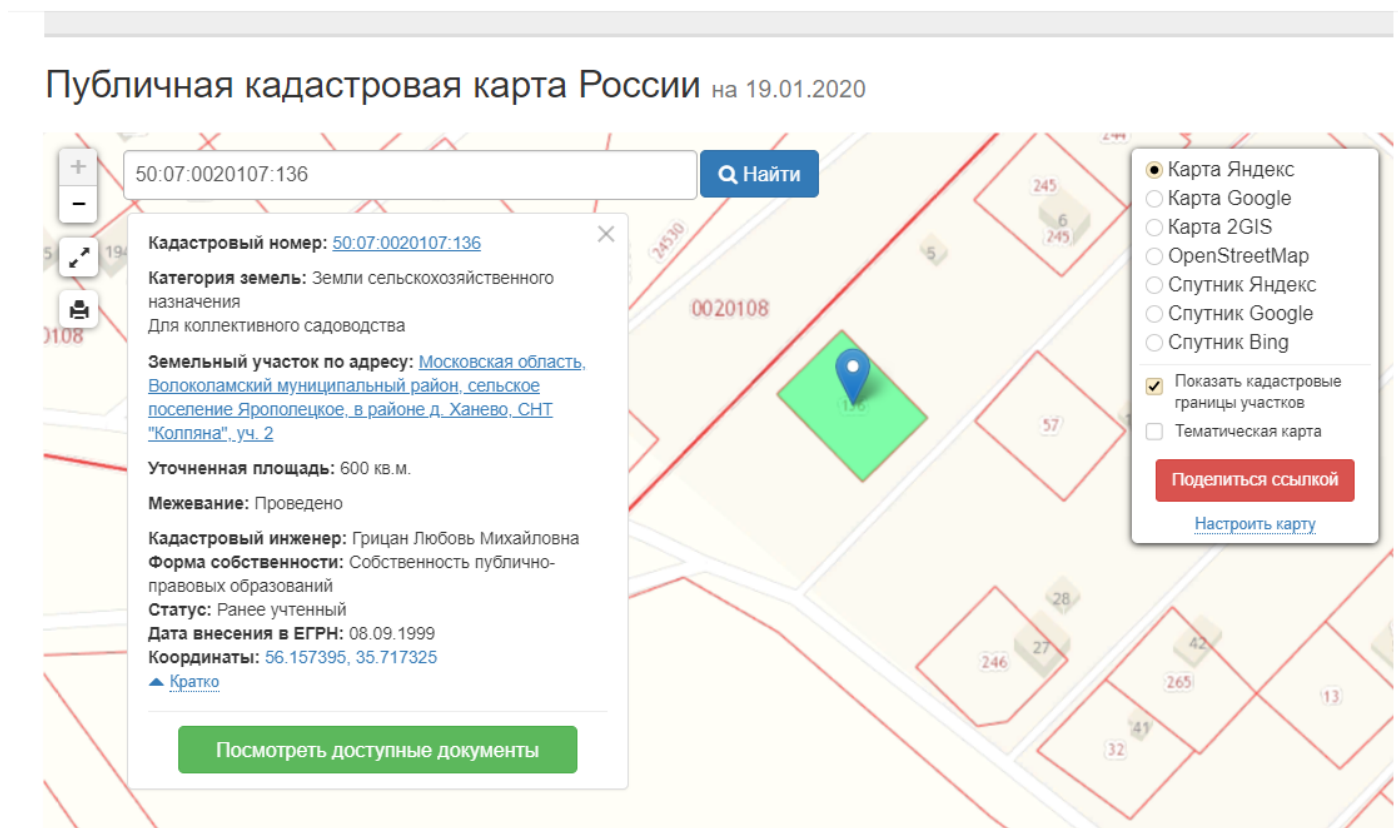
У объекта есть кадастровый номер, ежегодно приходит налоговое извещение, **НО** на карте участка не найти.

Что показывает кадастровая карта ?

Публичная Кадастровая Карта отображает только земельные участки, которые внесены в базу ЕГРН с определенными границами. Регистрация участка в ЕГРН называется **постановкой на кадастровый учет**. Определение границ участка, или межевание — один из этапов такого учета.

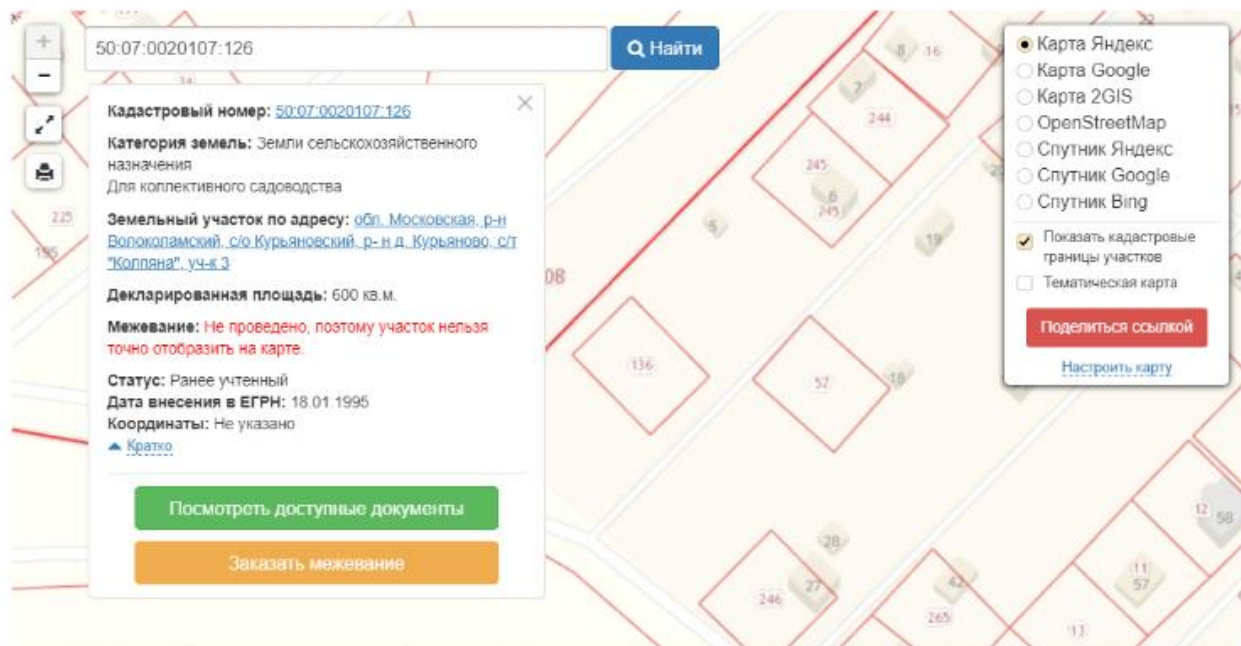
До 2001 года эта процедура не была обязательной, поэтому миллионы участков зарегистрированы без координат.

Легко проверить ситуацию с границами участка, зная его кадастровый номер. Вбиваем номер в поисковую строку на кадастровой карте, например 50:07:0020107:136. Если границы учтены — карта подсветит участок зеленым фоном и в карточке будет указано «Межевание: «Проведено»».



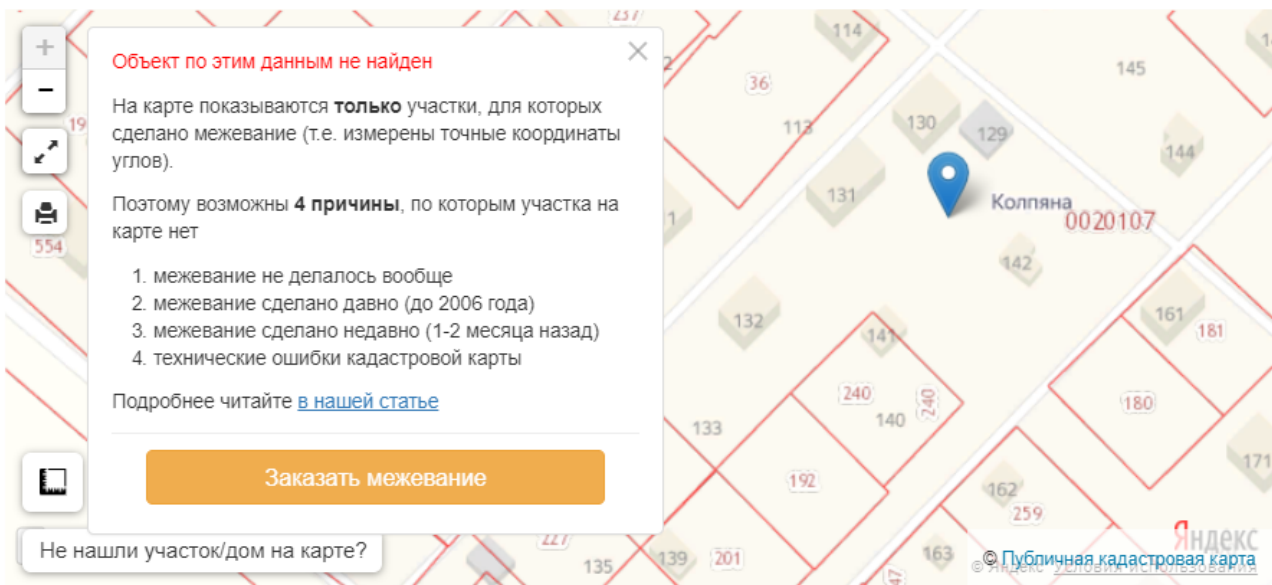
Если же границы не зарегистрированы, например, у участка с кадастровым № 50:07:0020107:126, то в карточке объекта будет указано «Межевание: «Не проведено,...»». Если «кликнуть» на публичной карте по предполагаемому нахождению участка, то выйдет карточка со следующим содержанием: «Объект по этим данным не найден.» (рисунок ниже).

Рассмотрим несколько возможных вариантов случаев.



Волоколамский район: кадастровая карта

На онлайн карте показаны границы земельных участков, прошедших межевание, по данным публичной кадастровой карты Росреестра на январь 2020 :



Межевание сделано по устаревшему законодательству.

С 1990 года земельное законодательство неоднократно менялось. Юридическая норма о карте объекта появилась только в июне 2001 года, когда вступил в силу закон «О землеустройстве».

В 2009 году Правительством установлены новые нормативы измерений координат. Поэтому границы участков, отмежеванных до 2001 года, а также в период 2001–2009 годов, могут быть не внесены в ЕГРН и на публичную кадастровую карту. При этом у вас даже может быть старый кадастровый паспорт, где указан план участка, но там будут отсутствовать координаты углов:

ПЛОЩАДИ		
№ п/п	Дир. ш. Дир. г. м. м. н. м.	Длины м.
1	358 18 20	24.35
2	88 32 50	24.89
3	170 02 59	24.45
4	178 19 52	24.45
5	269 02 09	24.59
6	358 18 11	24.35

10. Описание смежеств
от 6 до 2 Дорога
от 2 до 3 Участок 43
от 3 до 4 Участок 54
от 4 до 5 Участок 52
от 5 до 6 Участок 37

Наличие строений _____ есть, нет/_____
есть, нет/_____
есть, нет/_____
есть, нет/_____
есть, нет/_____
есть, нет/_____

М.П.

Масштаб 1:500 (с точностью масштаба 1:2000)

Руководитель комитета по земельным ресурсам и землеустройству
Клинского района
А.В. Гармашев
«14» 05 2001г.

План составил: _____
«14» 05 2001г.

План освидетельствовал:
В.Ю. Карпов
«14» 05 2001г.

Поэтому Росреестр не знает, где конкретно находится ваш участок, и не может отобразить его на карте.

Как исправить: Проведите межевание участка по действующему законодательству, обратившись к кадастровому инженеру. Затем подайте готовый межевой план в Росреестр через МФЦ, уплатив госпошлину 350 рублей. Участок появится после регистрации границ в ЕГРН и обновления кадастровой карты.

КАК ПРОВЕРИТЬ, ПРОВЕДЕНО ЛИ МЕЖЕВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА?

Страница для проверки кадастровых границ: https://egrp365.ru/sdelano_mezhevanie.php

Просто введите там кадастровый номер участка, и карточка на сайте покажет информацию по межеванию. Там же можно посмотреть границы участка на карте.

Межевание никогда не проводилось.

До 2001 года и в 2006–2009 годах законодательство допускало постановку объектов недвижимости на кадастровый учет без предварительного определения их границ. У таких участков в графе «Особые отметки» выписки из ЕГРН указывается — «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства». Обратите внимание также на графу «Статус записи». В ней будет указано, что сведения имеют статус «Ранее учтенные». Т.е. информация об участке была занесена в ЕГРН автоматически из старого реестра недвижимости.

Как исправить. Нужно провести межевание участка по действующему законодательству, обратившись к кадастровому инженеру. Затем подать готовый межевой план в Росреестр через МФЦ, уплатив госпошлину 350 рублей. Участок появится после регистрации границ в ЕГРН и обновления кадастровой карты.

Технические и реестровые ошибки в ЕГРН

При межевании и госрегистрации иногда возникают ошибки. Их может допустить как кадастровый инженер, так и службы Росреестра. Результатом таких ошибок может стать отсутствие участка на публичной карте или его неправильное расположение.

Как исправить. Обратиться в МФЦ с имеющимся межевым планом для исправления ошибки. Росреестр исправит ошибку в течение 3-5 рабочих дней.

Главное об участках без границ

Если на карте не видно границ вашего участка, то скорее всего, **не проведено межевание по действующему законодательству**. Это не лишает вас права собственности на него. Закон не обязывает правообладателя проводить межевание. Но **продать и произвести другие действия с таким участком будет сложнее**. **Росреестр вправе приостановить регистрацию перехода прав и тогда сделка не состоится**. **Важно, что незарегистрированные границы снижают рыночную стоимость объекта, провоцируют конфликты с соседями**. **Вести законное строительство на таком участке невозможно**. Поэтому, мы рекомендуем провести межевание границ перед сделкой купли-продажи, а также при планировании строительства. Если ваш участок на карте обозначен, но границы указаны неправильные, это другая ситуация. Ее надо срочно исправлять.

Как исправить ошибку расположения границ участка на кадастровой карте.

Собственники земельных участков постоянно сталкиваются с неверным отображением границ на кадастровой карте. Проблема выглядит так — **земельный участок корректно стоит на кадастровом учете, но его расположение на карте отличается от реальных границ**. **Пересечение границ и наложение участков наблюдаются в большинстве дачных поселков и сельских поселений**.

Как возникают ошибки

Кадастровая карта отражает ошибки участников кадастровых процедур. Это происходит, когда кадастровый инженер, собственник участка или сотрудник Росреестра допускают ошибку в координатах.

Росреестр различает два вида таких ошибок:

Реестровая ошибка — кадастровый инженер внес неверные координаты в исходный межевой план и эти ошибочные сведения регистрируют в ЕГРН. Кроме того, сотрудники Росреестра могут допускать технические ошибки, опечатки. Тогда искажаются правильные координаты из межевого плана, и несмотря на достоверность исходных документов, на кадастровой карте возникают сдвиги угловых точек участка.

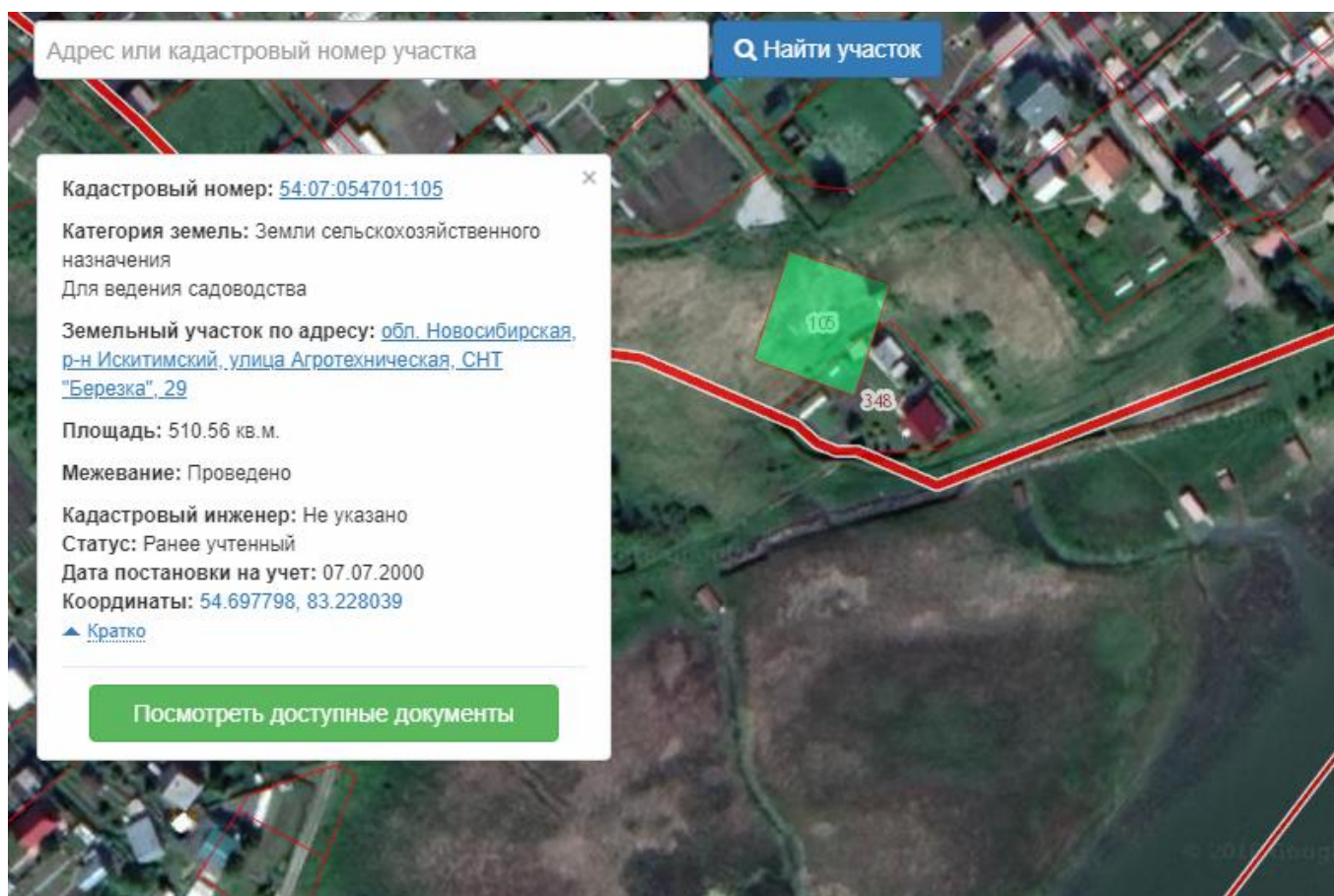
Бывает, что собственники принимают за ошибки погрешности спутниковой фотосъемки. А некоторые склонны списывать на ошибку свои ложные представления о границах. Важно, что в таких ситуациях данные ЕГРН соответствуют юридическому положению дел.

Исправление ошибки — это внесение корректных изменений в ЕГРН. **Есть два способа внесения таких изменений: - внесудебный порядок** отличает отсутствие претензий со стороны третьих лиц — владельцев смежных участков, и на основании **судебного решения**, когда возник

конфликт с соседями, тогда внесение изменений в ЕГРН возможно только по решению суда.

Ошибка 1. Искажение границ одного участка.

Собственник участка 54:07:054701:105 выяснил, что на карте Росреестра границы его участка наложились на участок соседей :348. Это выглядит так, будто проблемный участок развернули против часовой стрелки



Сообща соседи выяснили, что взаимных претензий по фактическим границам у них нет. Здесь мы можем иметь дело с реестровой ошибкой инженера, который неправильно определил координаты поворотных точек на местности, ошибся при составлении межевого плана. Если же инженер все сделал правильно, то технический сбой произошел на стороне Росреестра.

Как исправить: мысленно развернем проблемный участок по часовой стрелке. Он точно ляжет на свои фактические границы, сохраняя площадь и конфигурацию. Границы и площадь смежных участков остаются неизменными. Значит претензии собственников друг к другу отсутствуют. Этот факт определяет внесудебный порядок исправления ошибки.

Если ошибся инженер: Делаем межевание заново.

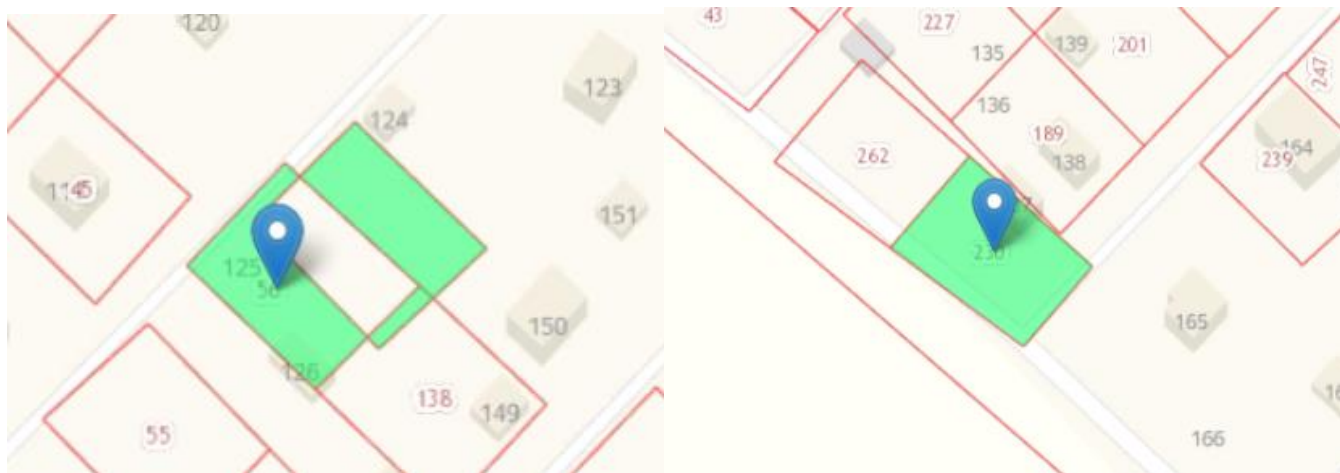
Чтобы переделать проект бесплатно, рекомендуем обращаться к кадастровому инженеру, допустившему ошибку. Инженера можно привлечь к дисциплинарной ответственности, вплоть до исключения из членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров;

Направляем в Росреестр уточнённый межевой план и заявление об исправлении ошибки. Документы сдаются через любой МФЦ, поскольку с 1 января 2017 года Росреестр приём граждан не ведёт; Росреестр исправит ошибку в течение 5 рабочих дней.

Если ошиблись в Росреестре: Подаем заявление в Росреестр через МФЦ об исправлении ошибки в записях ЕГРН; Росреестр исправит ошибку в течение 3 рабочих дней.

Ошибка 2. Искажение границ двух и более участков.

Собственник в центре выяснил, что его участок накладывается на соседние. Ситуация осложняется тем, что смежный с ним участок также отображается на карте неверно.



Как исправить: похоже на эффект домино — придется исправлять участки один за другим. Последовательно пройдем цепочку исправлений границ всех участков. Устанавливаем всех пострадавших собственников и согласовываем границы. Изменения не коснутся только собственника участка № 138; Делаем межевание всех проблемных участков заново. Всем будет удобнее, если привязку границ сделать одновременно у единого подрядчика. Можно попробовать устранить недостатки за счет виновного в изначальной ошибке; Направляем в Росреестр уточненные межевые планы вместе с заявлениями об исправлении ошибки. Это может сделать и исполнитель межевых работ; Росреестр исправит ошибку в течение 5 рабочих дней.

Ошибка 3. Отказ соседа в согласовании границ

Усложним предыдущую задачу. Собственник участка № 124 не согласен изменить кадастровые границы своего участка. Он отказался подписать предложенный акт согласования границ. Возможно, его устраивает внесенная в ЕГРН ошибочная конфигурация, он настаивает на ее подлинности.

Росреестр откажет в регистрации изменений границ всех остальных участков.

Как исправить: придется обратиться в суд. Требуем аннулировать сведения границах участка несогласного собственника, в связи с технической или реестровой ошибкой в ЕГРН. В качестве третьего лица можно привлечь Росреестр. К исковому заявлению прилагаем: выписки из ЕГРН на свой и смежный участки, копию межевого плана, подтверждение об уплате госпошлины. После вступления решения суда в законную силу обращаемся в Росреестр через МФЦ. Прилагаем межевые планы и заявления об уточнении границ всех участков.

Ошибка 4. Сдвиг спутниковых фотоснимков

Часто встречается ситуация, когда при наложении координат кадастровой карты на спутниковую фотосъемку все участки квартала одинаково сдвинуты относительно

своих фактических границ.



Выглядит это так:

Как исправить: сдвиг связан с погрешностями спутниковой фотосъемки, к чему Росреестр не имеет отношения. Поэтому с участком все в порядке, в ЕГРН содержатся правильные данные, а значит вносить изменения не нужно. Если требуется точное изображение, просто подвигайте подложку карты. Справа под выбором спутниковых слоев есть ссылка «Настроить карту». Нажмите ее и с помощью стрелок настройте изображение до корректного совмещения границ:

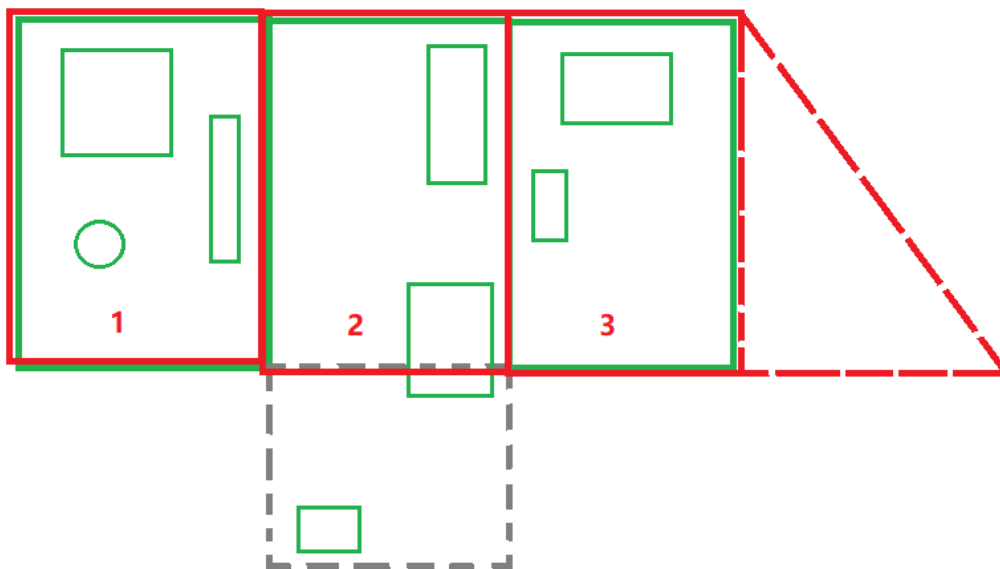


Повторимся, что это делается только для вашего удобства и никак не влияет на данные в ЕГРН.

Ошибка 5. Ложные границы

Собственник участка № 2 уверен, что его участок отображен на кадастровой карте неправильно. Он претендует на большую площадь. Возможно даже, обнес участок забором, и никто из соседей не высказывает претензий. Технической или реестровой ошибки в ЕГРН нет.

Как исправить: публичная карта все отображает правильно. Мы столкнулись с самозахватом земли. Бывает, пользуясь прилегающей территорией длительное время, собственники автоматически приписывают себе «лишние» сотки. Это незаконно и преследуется в административном порядке по ст. 7.1 КоАП РФ.



Однако, если собственник участка № 2 уверен в своей правоте, придется в судебном порядке обосновать притязания. По сути, речь идет о легализации самозахвата и приобретении еще одного объекта недвижимости. Установите текущего собственника спорного участка. Зачастую это сельское поселение, городской округ. В качестве отправной точки используем ст. 11.7 ЗК РФ «Перераспределение земельных участков»; Будьте готовы к проведению межевания и постановке участка на кадастровый учет; Документально обоснуйте свои притязания и обратитесь к текущему собственнику в досудебном порядке. Будьте готовы обосновать свою позицию в суде; В случае отсутствия подтверждения владения используйте ст. 234 ГК РФ о приобретательной давности. Также рассмотрите приобретение участка с торгов.

Неверные границы нужно исправлять.

Судя по обращениям собственников, смещение кадастровых границ — частый случай. Если вы увидели на карте неправильное отображение границ, то проблему придется решать. Неверные координаты границ — причина конфликтов с соседями. Такой участок трудно продать, на нем нельзя вести законное строительство. Возникнут сложности и с подведением коммуникаций.

Компания, проводящая межевые работы на территории СНТ «Колпьяна» :

ООО «ГЕОПРОФЦЕНТР» 143600, Московская область, г. Волоколамск, ул. Революционная, д. 3, Бизнес-Центр "Европа", центральный вход, 2 этаж, налево, (напротив входа в МФЦ).

☎ Телефоны: **+7 (926) 180-21-27** | **8 (496) 364-47-47**

✉ Электронная почта: **ooogeoprofzentr@yandex.ru** Сайт: **<http://ooogeoprofzentr.ru>**

«Геопрофцентр» предоставляет льготную стоимость инженерных работ для СНТ «Колпьяна»:

Межевание одного участка **6 соток – 5 500 рублей**

Корректировка (передвижка) ранее отмежеванных границ **за один участок – 3 000 рублей**

Для начала межевания необходимо оформить, подписать и оплатить услугу в компании (сообщите, что Вы являетесь собственником в СНТ Колпьяна). Для оформления Вам понадобится документ на землю и гр. паспорт, или сообщите свои данные по эл/почте, ватсапп или по телефону.

Договор можно оформить через юриста СНТ Орловского Ярослава +7 (926) 936 45 01 или Председателя СНТ.