



ЗЕМЕЛЬНЫЙ УДЕЛ

Что скрывается
за понятием
«межевание земель»
и кому предстоит
с этим столкнуться?

У большинства продавцов и крупных владельцев земли территория не размежевана, то есть фактически оформлена одним огромным куском. Чтобы продать часть от общей территории, нужно провести процедуру межевания земель. То есть установить границы владения, его координаты и площадь, и только потом уже размежеванный кусок земли можно продавать. Комплекс обмерочных работ (от геодезических до картографических), сбор необходимого пакета документов и заключение государственных актов может занять от 20 дней до двух лет. Помимо географических работ важный момент – «чистота репутации»

данного участка: не проводились ли ранее по нему суды или споры. Точный порядок проведения межевания прописан в Земельном и Градостроительном кодексах РФ, Федеральных законах «О землеустрой-

стве» и «О государственном кадастре недвижимости» и приказах Министерства экономического развития № 412 от 24.11.2008 и № 32 от 25.01.2012. До начала кадастровых работ запрашиваются сведения об участках, смежных с землей заказчика. По завершении всех замеров собственник получает межевой план участка, который передается в кадастровую палату для постановки на учет. При заключении сделки надежным показателем является наличие у продавца межевого плана и кадастрового паспорта.

В 90-е годы процедура межевания не проводилась, поэтому площадь земельных участков могла быть неточной. В кадастровом паспорте должно быть указано, что площадь земельного участка соответствует материалам межевания. Если же в паспорте значится, что площадь участка ориентировочная и подлежит уточнению при межевании, то фактически места у участка нет.