

Геодезия в межевании

В последние годы возросли темпы межевания участков и постановки на кадастровый учет объектов капитального строительства. Вместе с тем увеличилось число кадастровых инженеров, выполняющих такие работы. Но в любой среде есть как добросовестные представители профессии, так и не очень. Поэтому немалое количество судебных разбирательств приходится на земельные споры в связи с наложениями границ земельных участков. Как же можно уберечься от недобросовестных исполнителей?

Для начала рекомендуется проверить репутацию и узнать об успехах того или иного кадастрового инженера.

Сведения о кадастровых инженерах содержатся в государственном реестре кадастровых инженеров, размещенном на официальном сайте Росреестра www.rosreestr.ru Вы также можете запросить в организации, с которой планируется заключать договор об оказании услуг, копию квалификационного аттестата кадастрового инженера или получить в Росреестре выписку из государственного реестра кадастровых инженеров в соответствии с порядком предоставления государственной услуги.

Межевание земель – процесс трудоёмкий и нередко длительный, в составе которого важная часть приходится на определение границ земельного участка. Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ.

Деятельность по определению координат точек земной поверхности относится к геодезической.

На геодезические работы при межевании земель наличие лицензии не требуется. Такие работы может выполнять кадастровый инженер или другой сотрудник организации, имеющий соответствующее образование.

Координаты поворотных точек границ земельных участков или объектов капитального строительства определяются двумя способами: камеральным (фотограмметрический, картометрический, аналитический методы) и геодезическим.

Камеральным способом, то есть без выезда на местность, в офисе с помощью ПЭВМ на основании старых карт или спутниковых снимков, а также данных, полученных из Росреестра, вычерчивают нужные земельные участки и получают их координаты. При этом можно избежать выезда на местность и сэкономить много времени. Но такой способ годится только для земель сельскохозяйственного назначения, лесного и водного фонда, так как в определении координат таких земель допускается довольно большая погрешность.

Для определения с допустимой погрешностью координат границ земельного участка, предназначенного для жилищного строительства, приусадебного хозяйства, огородничества, а также контура сооружения необходим выезд специалиста на объект и использование высокоточных геодезических приборов, таких как тахеометр, GNSS-оборудование.



Все геодезические приборы допускаются к использованию только после поверки (совокупность операций, выполняемых в целях подтверждения соответствия средств измерений определённым требованиям). Поэтому при заключении договора об оказании услуг, рекомендуется запросить действующее свидетельство о поверке используемого геодезического оборудования, а затем сравнить заводской номер, указанный в свидетельстве, с номером на приборе.

Во избежание возможных конфликтных ситуаций с соседями, геодезические измерения необходимо проводить в их присутствии. Местоположение границ земельных участков должно быть обязательно согласовано в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись кадастровые работы или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости.

Точность геодезических измерений определяется точностью геодезической основы, то есть относительно каких геодезических пунктов будут определены координаты поворотных точек границ объекта. По действующему законодательству это могут быть пункты государственной геодезической сети или опорной межевой. В исходных данных межевого и технического плана кадастровый инженер указывает сведения не менее чем о трех использованных пунктах государственной геодезической сети. При этом следует обратить внимание на перечень документов, использованных при подготовке межевого/технического плана. Во избежание риска использования искаженных координат, влекущих за собой ошибки геодезических измерений, координаты пунктов государственной геодезической сети должны быть официально получены из федерального картографо-геодезического фонда Управления Росреестра по Тверской

области. Выдаются они в виде выписок, имеющих учетный номер и дату, которые и должны быть указаны в перечне документов.

Фактическая площадь вашего земельного участка может быть как больше, так и меньше, чем площадь, указанная в документах. Об этом кадастровый инженер обязан Вас уведомить. В соответствии с законом о «дачной амнистии», если уточненная при межевании площадь земельного участка превышает площадь, указанную в правоустанавливающих документах не более чем на допустимый размер, установленный в соответствии с нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления, она узаконивается. Если фактическая площадь земельного участка оказывается меньше площади по документам, она также узаконивается, при этом уменьшается земельный налог.

Бывали случаи, когда земельные участки «отлетали» и оказывались в других населенных пунктах или вообще в реке. Проверить на наличие таких грубых ошибок местоположения объекта недвижимости можно на публичной кадастровой карте <http://pkk5.rosreestr.ru> с подключением космических снимков.



Следуя этим простым рекомендациям можно оградить себя от ненужных проблем, которые довольно часто возникают.

Начальник отдела геодезии и картографии
Управления Росреестра по Тверской области

И.В. Бельская