

Как сделать межевание земельного участка без согласования с соседями?

[Главная](#) » [Земля](#) » Как провести межевание земельного участка без согласования с соседями?



При подаче заявления в организацию, оказывающую услуги по проведению межевания, получение согласия от владельцев соседних участков не требуется. Однако разграничение земли на участки осуществляется в присутствии всех заинтересованных лиц. Таким образом, участие соседей в вопросах установления границ наделов неизбежно.

Также составление плана земельного надела, граничащего с рядом расположенными наделами, происходит после подписания соседями документа о согласовании границ. Но как быть в случае, если сосед не согласен с результатами межевания и отказывается согласовывать акт? Рассмотрим далее.

Межевание земельного участка, если соседи против

Согласно сложившейся практике, собственник земли, планирующий проведение межевания, уведомляет соседей о дате и времени приезда сотрудников геодезической организации.

Это означает, что заинтересованные в объективном результате установления границ собственники соседних наделов, вправе присутствовать при проведении необходимых работ.

Уведомления направляйте владельцам рядом расположенных участков не позднее, чем за 30 дней до дня проведения

геодезических работ. При этом, получите от соседей отметку (подпись) о предоставлении данной информации.

В определенный в документе день владельцы участков, на которых проводится межевание, собираются и проверяют правильность установления границ, задают уточняющие вопросы сотрудникам геодезической компании.

Если владелец рядом расположенного участка, надлежащим образом уведомлен о проведении работ, но не явился в назначенный день, то процедуру по разграничению земель осуществляют без его участия. Однако после оформления соответствующих документов ознакомьте соседа с результатами установления границ земельных наделов. При отсутствии разногласий в представленных расчетах владелец соседнего участка обязан согласовать акт межевания.

Процедура межевания признается состоявшейся, когда все заинтересованные собственники земель подписали акт о согласовании. Однако зачастую инициатор межевания не может найти общий язык с соседями и договориться о расположении границ участков.

При таких обстоятельствах заблаговременно позаботьтесь о сборе необходимых документов, доказывающих законность проведения геодезических работ.

Алгоритм действий по узакониванию межевания без согласия соседей:

- подготовьте грамотное уведомление о необходимости присутствия всех владельцев соседних участков;
- направьте документ (приглашение) официальным письмом с подтверждающим его получение уведомлением;
- сохраните квитанцию, доказывающую отправку заказного письма;
- направьте подобное уведомление в адрес соседа еще дважды (с перерывом в 14 дней);
- информацию об отправлении трех заказных писем (уведомления, квитанции, подтверждающие документы от

- почты) заверьте у нотариуса;
- нотариально заверенные подтверждения о направлении уведомлений передайте сотруднику кадастровой службы.

Этих действий достаточно, чтобы по истечении 30 дней со дня отправки третьего уведомления, признать результаты проведения работ по межеванию законными. Эта ситуация возможна, если со стороны собственников соседних участков не поступало мотивированных претензий. Если же таковые имеются (направлены ответные письма), то обращайтесь за разрешением вопроса об установлении границ земельных участков в суд.

Нередки случаи, когда процедуру межевания необходимо провести в период длительного отсутствия владельца смежного участка.

С этой целью представьте следующие подтверждающие документы:

- документ о согласии на установление границ от собственника соседнего надела, находящегося на длительном лечении в стационаре, служебной командировке или отбывающего срок в местах лишения свободы;
- нотариально заверенная справка от наследников умершего собственника соседнего участка о согласии на межевание;
- судебный акт, в случае наложения ареста на соседний надел земли.

Вышеуказанные документы приравнены по юридической силе к акту согласования, подписанному со стороны соседей.

Зачастую владельцы смежных наделов не согласны с результатами межевания и предоставляют доказательства своей правоты. В таком случае, подавайте обращение об установлении границ в судебные органы, приложив мотивированные несогласия соседей. Если доводы владельца смежного надела будут признаны безосновательными, суд установит границы земли без его согласия.

При обращении в судебные органы представьте все доказательства попыток мирного урегулирования конфликтных ситуаций

(извещения, уведомления, письменные обращения и т. д.).

Спорные вопросы по земельным делам излагайте в исковом заявлении и просите суд установить разграничение между вашим участком и смежными территориями.

Если основанием для обращения в суд послужило наличие недостоверных сведений о расположении границ соседского участка, уже зафиксированных в службе кадастра, то дополнительно в иске указывайте требование о признании действующего разграничения участков недействительным.

На основании положительного судебного акта осуществляется пересмотр границ земли, аннулирование прежних данных о межевании и проведение повторной независимой процедуры. Как следствие, признаются недействительными все документы о собственности, где указаны ошибочные размеры участков, и процесс оформления сформированных наделов происходит вновь.

Доводы суда основываются на следующих обстоятельствах:

- наличие спорных вопросов при разграничении участков;
- проведение сравнительного анализа документов о собственности с материалами кадастровых служб (план участка, кадастровый паспорт и т. д.);
- период времени, в течение которого установлены спорные границы;
- если существующее разграничение участков (забор) было установлено более пятнадцати лет, и ни одна из сторон не высказывала возражений в связи с этим, то суд признает подобные границы в качестве согласованных.

Для обращения в суд соберите и представьте следующие подтверждающие документы:

- выписки кадастрового учета в отношении спорных участков земли;
- подтверждение фактов мирного урегулирования конфликтных ситуаций с соседями;

- документ экспертной организации о разграничении земельного участка;
- документы о собственности на надел земли;
- документ кадастрового учета и сведения о межевании земли;
- подтверждение, нарушенных спорным разделением земли, прав собственника;
- подтверждение надлежащего уведомления владельцев смежных наделов о проведении процедуры межевания, доказательства их уклонения от участия в данном процессе.

Законодательством предусмотрено несколько обстоятельств, при которых не требуется согласие соседей на проведение межевания:

- игнорирование хозяином смежного участка уведомлений, направленных со стороны инициатора разграничения наделов (3 уведомительных письма остались без ответа);
- длительное отсутствие соседей по месту расположения участка земли, а также сведений об их месте жительства (в период выезда за пределы РФ, пребывания в местах лишения свободы, отсутствие сведений о наследниках умершего собственника земли и т. д.);
- отъезд в отпуск владельца смежного участка на период проведения планового межевания (соседа необходимо уведомить за 30 дней до процедуры).

Документы об отсутствии возможности выйти на связь с соседями прикладывайте к заявлению в службу, проводящую межевание. При возникновении спорных вопросов представьте данную информацию в судебные органы.

Если владелец соседнего участка предоставил официальный письменный ответ, что не возражает против проведения межевания в его отсутствие, данный документ также приложите к материалам межевого дела. Возможен вариант присутствия близких родственников соседа при разграничении участков с правом подписания акта согласования. Данный документ также принимается во внимание сотрудниками кадастровых служб и

впоследствии подшивается к информационным материалам по земельному участку.

Обращайтесь в суд только в том случае, когда исчерпаны все меры по мирному урегулированию конфликта (получен официальный отказ владельца смежного участка в проведении межевания, игнорирование уведомлений о необходимости участия в процедуре установления границ более одного месяца).

В рамках разбирательства судебных споров по вопросам межевания рассматриваются также соблюдение прав и наличие нарушений в рамках использования земельного надела со стороны инициатора судебного разбирательства. При наличии неправомерных действий лица, требующего проведения межевания, суд откажет в признании иска и возбудит административное производство по факту выявленных нарушений.

Таким образом, обращайтесь за защитой в судебную инстанцию только в том случае, если ваши законные права и интересы неправомерно притеснены, и вы имеете веские доказательства этому факту.

При согласии всех владельцев смежных участков с результатами межевания и подписанием соответствующего акта, сотрудниками геодезической компании формируется межевое дело с целью подтверждения законности проведенных работ.

В случае длительного молчания со стороны соседа по поводу возможности проведения геодезических работ (более месяца) и направления нескольких уведомлений (рекомендуется направить уведомления трижды), проводите межевание в общем порядке. Подобные действия признаются обоснованными и законными, и служат достаточным доказательством своей правоты в суде.

Однако в некоторых случаях владельцы смежных участков включаются в процесс оспаривания результатов установления границ только на стадии оформления результатов межевания. При обращении соседа в суд с данными претензиями, у вас будут все весомые доказательства надлежащего уведомления о проведении

процедуры разграничения наделов и нежелании соседа принять участие в данном процессе.

Если же сосед официально направит отказ в проведении межевания или представит доказательства неправомерного разграничения земель, исход данного дела решит только суд, исходя из полученных доводов сторон.

Процесс самостоятельного урегулирования споров осложняется следующими обстоятельствами:

- земля находится в составе коллективной собственности, где каждому из собственников принадлежит определенная доля;
- обе стороны обладают правом собственности на спорный участок земли;
- одна из сторон является владельцем спорного надела, другой стороне принадлежит право пользования землей на неограниченный срок.

В вышеприведенных ситуациях, при не достижении согласия со второй стороной спора, вопрос о разграничении земельного надела решайте в рамках судебного заседания с представлением имеющихся доказательств.

Резюмируя сказанное, следует сделать вывод, что вопросы по установлению границ земельных наделов проще и быстрее решать, урегулировав все разногласия с хозяевами смежных наделов. Межевание без согласования с соседями проводите лишь в случаях, когда все возможности для нахождения компромиссных решений уже исчерпаны.

Если другого выхода из ситуации по разграничению земель нет, тщательно соблюдайте все необходимые этапы процедуры уведомления о проведении межевания и фиксации бездействий со стороны владельцев смежных наделов, чтобы иметь весомую доказательственную базу на случай дальнейшего судебного разбирательства.