

Как сделать межевание земельного участка, если соседи против?

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



Для осуществления права распоряжаться земельным наделом необходимо осуществить процедуру межевания. Случаются ситуации, при которых соседи целенаправленно не дают согласие на фиксирование границ по плану межевания. Узнайте, какие способы решения такой проблемы существуют.

Межевание земельного участка, если соседи против

Чтобы соблюсти законную процедуру инициирования процесса межевания, необходимо уведомить соседей в письменном виде о дате проведения собрания владельцев участков, смежных с наделом земли инициатора процесса. В уведомлении укажите точную дату начала проведения геодезической деятельности специалистами. Оповещение должно осуществляться за 30 суток до начала работ на участке земли.

Передается уведомление не методом отправки письма по почте, а с получением подписи соседа, являющегося владельцем или арендатором смежного земельного участка.

Работы по межеванию специалист начинает в строго установленный заранее день. Все желающие соседи могут присутствовать при этом и интересоваться ходом работ.

Кадастровый инженер, проводящий работы по межеванию участка

должен грамотно и исчерпывающе объяснять присутствующим все действия и их причины, которые заинтересуют владельцев смежных участков.

В случае получения уведомления о проведении межевых работ, поставивший подпись гражданин может не присутствовать в указанный день на участке земли по своему желанию или уважительной причине. В любом случае при таком поведении соседей допустимо начать работы по межеванию без отсутствующих граждан.

После проведения работ по определению границ и ключевых точек поворота линии границы участка кадастровый инженер предоставляет данные соседям, чтобы они могли убедиться в правильности проведенных работ и их законности.

После просмотра представленных материалов владельцы смежных участков должны поставить подпись под актом приема работ, свидетельствующую о согласии с установленными границами участка земли.

В обязанность кадастрового эксперта входит объяснение причин расстановки межевых колышков именно в тех местах, какие определил специалист.

Делается все для получения бумаги, в которой все владельцы смежных участков оставят подпись о согласии с установленными границами, подтвердив правильность координат границ участка земли.

Существуют ситуации, при которых владельцы соседних участков земли заранее соглашаются на проведение работ по межеванию, уведомляют инициатора о своем отсутствии в процессе межевания. В таком случае работы проводятся без участия соседей, они лишь подписывают итоговый акт о расположении границ участка земли.

В таком случае полученный документ по итогам работы кадастрового инженера будет иметь юридическую силу. Для удобства в таких случаях применяют стандартные бланки для

согласования границ участков, имеющих общие точки соприкосновения.

Если все соседи подписывают документ о согласовании границ, то межевание проходит на законных основаниях в установленное время. Однако, существуют соседи, которые заведомо не явятся на процедуру межевания и не подпишут акт согласования границ.

В таких случаях практикующие юристы советуют подготовить заранее пакет документов, на основании которых можно доказать правомерность осуществления процедуры межевания без согласования с соседями.

К таким действиям относятся следующие мероприятия:

- Составьте документ, приглашающий всех собственников смежных участков на собрание по поводу проведения межевания земли, принадлежащей инициатору процедуры;
- Воспользуйтесь услугами почты, чтобы письмо с вложениями и извещением было передано в формате заказного с уведомлением;
- Возьмите на почте квитанцию о том, что письмо оплачено и отправлено, опись вложений зафиксирована;
- После получения уведомления о том, что письмо доставлено адресату, необходимо сохранить данное уведомление;
- Осуществить такую процедуру 3 раза;
- Далее, сформировать общий пакет документов и квитанций после трех попыток уведомить соседа, собранные бумаги передать кадастровому специалисту, предварительно заверив у нотариуса.

Попытка донести информацию в письменном виде заменяет постановку личной подписи на документе уведомления.

При этом учтите, что после третьего отправленного письма должен пройти месяц, чтобы можно было начать процедуру межевания без присутствия соседа. Однако, если письменный ответ с протестом пришел хоть на одно из трех писем, вопрос можно будет решить только административным или судебным

способом.

Существуют обстоятельства, при которых придется документально обосновать отсутствие владельца смежного участка при процедуре межевания:

- Если владелец земли является недееспособным гражданином, то необходимо представить документ, подтверждающий его пребывание в соответствующем специальном учреждении;
- Граждане, которые не могут прибыть лично на процедуру межевания по причине длительной командировки, отбывания наказания в местах лишения свободы или иным причинам, не позволяющим покинуть местонахождения, должны выслать объяснение путем электронного уведомления. При этом предоставляется справка о причине отсутствия;
- Опоздавшие наследники, которые должны представить соответствующий документ от нотариуса;
- В случае наложения обременения или ограничения в отношении смежного земельного надела, необходимо получить соответствующую справку от ФССП или предоставить копию решения суда, накладывающего арест на земельный участок.

Если существуют подобные причины неявки владельца земельного участка, то к ним прилагается согласие на проведение межевания, подписанное владельцем.

Один из неприятных вариантов развития событий заключается в том, что владелец соседнего участка в ответ на предлагаемый план межевания составляет обоснованную претензию. При этом сосед готов отстаивать свое мнение. В таком случае решением может стать только итог судебного разбирательства, при котором инициатор межевания может быть признан правым, если обоснования соседа суд признает недостаточными.

В таком случае по решению суда межевание будет признано законным, а для определения границ и их координат согласие указанного соседа не потребуется.

Рекомендовано, обращайтесь в суд после того, как предложите соседу урегулировать вопрос в досудебном порядке. Если владелец смежного участка против досудебного решения ситуации, зафиксируйте все попытки решить вопрос миром. Эти доказательства пригодятся в суде, когда придется обосновывать свои действия.

Знайτε, что нарушение границ смежных участков будет являться серьезным поводом для принятия решения судьей. Не допускайте провокаций и не нарушайте границу с соседом сами.

Чтобы решить споры, касающиеся границ смежных участков, необходимо подать исковое заявление в суд с просьбой к суду установить границы участка, в отношении которых возник спор. Суд будет решать вопрос в отношении только смежных участков границы.

Знайте, что вынося решение, суд установит границы в соответствии с поворотными точками, зафиксированными при осуществлении государственного межевания территории, на которой располагаются спорные участки.

Если же в отношении участка были допущены неточности, которые внесены в кадастр и в данные о контрольных межевых точках, то в заявлении укажите требование признать границы недействительными. Дополнительно укажите в иске требование удалить ложные данные из реестра, заменив их актуальными, полученными после проведения межевания участков.

В решении суда должны присутствовать следующие пункты:

- Четкое определение координат границы между спорными участками;
- В случае изменения границ осуществляется регистрация новых значений смежных границ;
- Регистрируется право на получившийся после внесения изменений участок;
- Старые документы подлежат аннулированию;
- Суд обязует владельцев участков провести регистрацию

земельных наделов и получить новые свидетельства на право собственности в отношении измененных участков.

При этом в ходе судебного разбирательства суд определяет следующие моменты:

- Существует ли факт согласования границ, который должны составлять владельцы смежных территорий;
- Существуют ли документы у сторон в отношении их участков, соответствуют ли действительности данные, присутствующие в кадастровом паспорте и межевом плане каждого собственника;
- Срок, в течение которого установлен забор между участками, если забор стоит 15 лет без изменений, граница будет признана судом официально;
- Определяются стороны, нарушающие нормы ЗК РФ.

Запомните документы, которые будут необходимы для осуществления судебного процесса в отношении спорных границ:

- Выписки на спорные территории из земельного кадастра;
- Все бумаги, которые докажут предпринятые попытки решить вопрос без суда;
- В случае проведения экспертиз по собственной инициативе в отношении участков, необходимо представить суду заключение специалиста;
- Доказательную базу в отношении прав на участок;
- Кадастровую документацию и сведения о межевании;
- Доказательства того, что действия соседа нарушают законные права владельца другого участка;
- Документы, подтверждающие факт уведомления соседей о проведении межевания в строго определенное время.

В назначенное время специалист проводит работы по межеванию, после чего представляет документ об их окончании. Этот документ должны подписать соседи, после чего бумага подшивается к межевому делу. Если владелец соседнего участка отказался подписать акт проведения межевых работ, то уведомите его письменно тремя письмами. Данный способ подробно описан

выше по тексту.

Если сосед не проявлял несогласия до момента окончания процедуры и закрепления границ официально, а после этого подал заявление в суд о несогласии с результатом межевания, решение будет в пользу гражданина, осуществившего межевание.

Если владелец соседнего участка земли проявил несогласие письменно или лично явился и высказал претензии в отношении процедуры межевания, то спор сможет разрешить лишь суд. В таком случае важно знать статус соседа и его правовой статус в отношении спорного участка земли.

Изучите варианты правовых взаимоотношений соседей:

- Сосед может быть дольщиком в общем земельном наделе вместе с инициатором межевания;
- Оба владельца земельных участков имеют права в отношении собственных наделов;
- Сосед может быть пользователем земельного надела на правах безвозмездного использования участка.

С учетом всех перечисленных обстоятельств важно понимать, что итог судебного разбирательства зависит от большого количества факторов.

Подводя итог, знайте, что при отсутствии какой-либо реакции на письменное уведомление соседей о дате проведения межевания, можно начинать процедуру. В любом случае даже при попытке соседа помешать межеванию с запозданием, в случае спора в суде решение будет принято в пользу того, кто соблюдал процедуру уведомления и выждал месяц с момента отправки письма соседям.