

Как согласовать границы участка без согласия соседей?



Приобретение в собственность земельного участка сопряжено с необходимостью уточнения множества значимых нюансов. Следует проверить не только соответствие характеристик участка заявленным в правоустанавливающих документах, наличие обременений и других важных моментов, но и достоверность сведений о согласовании границ приобретаемого вами участка.

Любое упущение со стороны покупателя в данном направлении может впоследствии стать причиной серьезных судебных разбирательств с собственниками смежных земельных объектов.

Как согласовать границы земельного участка без согласия соседей

Определение границ земельного участка является основополагающим принципом, по которому осуществляется его идентификация среди земельных ресурсов конкретного региона страны. Проведенные кадастровым инженером границы закрепляют земельный объект за данной местностью и являются основанием для присвоения ему индивидуального кадастрового номера.

Однако, обозначенный на местности земельный участок всегда находится в тесном контакте с прилегающими к нему соседними участками, имеющими своих собственников. Зачастую владельцы смежных земельных объектов могут не соглашаться с проведенными пределами, вследствие чего возникают споры об определении границ.

Смежные территории могут иметь общую площадь после проведения межевых работ (в результате наложения или пересечения границ). Ранее зарегистрированные с присвоенным им кадастровым номером

соседние участки уже обладают своими границами, а вновь проведенные межевые работы могут их нарушить. Расхождение границ является одной из многих причин обращения владельцев земельных участков в суд.

Предупредить подобные последствия можно на стадии проведения межевых работ путем согласования границ смежных земельных объектов с их собственниками.

Частая причина споров с соседями – это отсутствие должной реакции с их стороны на отправленное извещение о согласовании границ участков.

Добросовестный собственник земли, отправивший извещение соседу, но не получивший никакого ответа, имеет право считать границы участков согласованными, разумеется при наличии подтверждающих этот факт документов.

Если в ответ на отправленное вами извещение собственник смежного участка направил аргументированный отказ, обязательно приложите его к акту согласования. Это является неотъемлемой частью процедуры.

Повторное согласование границ с собственниками смежных участков допускается по истечении тридцатидневного срока.

Документальное оформление согласования границ состоит в подписании соответствующего акта всеми участниками данной процедуры. Подписание документа возможно, как в отдельности с каждым собственником, так и в процессе группового согласования границ.

Уведомить о намерении проведения межевых работ с последующим согласованием границ владельцев смежных участков необходимо не позднее, чем за месяц до предполагаемой процедуры. Участники должны поставить свою подпись в оповещении. Известить собственников, местонахождение которых вам неизвестно, можно путем публикации объявления в государственной газете.

Объявление должно содержать информацию о кадастровом инженеру, который будет проводить работы по межеванию, о дате, времени и месте проведения работ, а также о месте проведения собрания участников процедуры согласования.

Неявку собственников смежных земельных объектов в назначенное место и время следует расценивать, как согласие.

Процедура согласования пределов земельных участков регламентирована федеральным законодательством Российской Федерации и включает в себя следующие этапы:

- Обращение к кадастровому инженеру (государственному либо в частную лицензированную организацию) с заявлением о проведении работ по межеванию;
- Согласование процедуры проведения работ со специалистом;
- Получение консультации кадастрового инженера;
- Заключение контракта (договора) о предоставлении услуг по межеванию;
- Уведомление собственников смежных участков.

На данном этапе всем заинтересованным лицам направьте извещение и заручитесь их подписями. Так собственники будут надлежащим образом уведомлены о предстоящей процедуре. В назначенный день все участники должны подписать акт согласования, который направляется в Государственный кадастр.

В некоторых случаях согласование пределов земельного объекта не требуется. Если собственники смежных участков провели межевание и зарегистрировали в Кадастре все изменения, то в согласовании нет необходимости.

В таком случае кадастровый инженер вносит в акт все ранее внесенные в Кадастр изменения. В подписании владельцами смежных участков такой акт не нуждается. Другие участники оповещаются описанным выше способом (через СМИ). При отсутствии поступивших с их стороны возражений акт считается согласованным.

Повторное уведомление владельцев соседних участков производится перед проведением работ по межеванию. В результате проведенных работ границы участков, ранее зарегистрированные в Кадастре, в межевом плане будут выделены одним цветом, а новые пределы – другим.

Акт согласования по своей сути является документом, определяющим пределы земельного объекта и его площадь. Согласование пределов участка осуществляется посредством подписания акта всеми участниками, которые таким образом выражают свое согласие с определенными специалистом границами.

На основании этого документа все установленные в процессе согласования изменения заносятся в земельный кадастр.

Документ составляется в установленной законом форме и содержит следующие сведения:

- Данные всех участников (или их доверенных лиц);
- План границ территории;
- Итоги согласования;
- Все имеющиеся возражения по поводу определения границ;
- Подписи всех участников;
- Личная подпись кадастрового инженера.

Документ, содержащий любые поправки и исправления подлежит переоформлению в полном объеме.

Существует вероятность того, что владельцы смежных земельных объектов откажутся от подписания акта согласования по имеющимся на то причинам. Факт отказа подлежит обязательной фиксации, а имеющиеся возражения должны быть письменно оформлены. Подобные конфликты сторон можно разрешить в следующем порядке.

Мирное решение предполагает согласование сторонами имеющихся претензий и поиск компромиссного решения.

Если договориться не получается, обратитесь в Государственный

кадастр с просьбой провести геодезические работы на данной местности. Результат таких работ покажет, кто из участников действительно нарушает границы смежных участков. По данному факту следует направить жалобу в органы Прокуратуры.

При отсутствии результата обращайтесь с заявлением с судебную инстанцию.

Суть требований иска состоит в разрешении межевого спора между собственниками соседних участков. К заявлению необходимо приложить письменный отказ ответчика от согласования границ. Во избежание отказа в удовлетворении требований составляете иск правильно.

Суть требований в данном случае состоит в установлении границ земельного объекта по результатам геодезических работ.

В случае, если результат межевания содержит в себе неточности, заявляйте о признании недействительными пределов соседнего участка и исключении недостоверных сведений из Государственного кадастра.

В качестве приложения к исковому заявлению необходимо подготовить следующие документы:

- Выписки из ЕГРН на земельные объекты, участвующие в споре;
- Письменное подтверждение об отказе ответчика урегулировать спорные моменты мирным путем;
- Экспертное заключение;
- Правоустанавливающие документы на земельный объект;
- Кадастровый паспорт на землю и документ о разделе;
- Подтверждающие документы о нарушении прав и интересов истца;
- Копия уведомления участников о проведении межевых работ.

При наличии полных и достоверных сведений, представленных истцом, суд удовлетворяет исковые требования и обязывает государственные органы внести соответствующие изменения в

Государственный кадастр.

Как согласовать границы участка, если сосед неизвестен

Часто встречающаяся практика определения границ земельного объекта без участия собственника смежной территории обусловлена невозможностью установления места нахождения такого лица, например, если смежный участок длительное время заброшен или установить владельца не представляется возможным.

В таком случае в соответствии с установленным регламентом инициатор обязан разместить на страницах местных средств массовой информации объявление о намерении проведения процедуры согласования границ смежных участков.

Если по истечении месячного срока с момента опубликования такого объявления собственник не объявится, кадастровый инженер проведет работы без его участия в присутствии заинтересованного лица.

Нужно ли согласовывать границы земельного участка с соседями

Каждый земельный объект может находиться как в частной в собственности, так и в государственном владении. Кроме того, у одного земельного объекта может быть одновременно несколько законных владельцев (общая долевая собственность).

Границы каждого участка земли подлежат определению и строгому учету. Определение пределов земельных участков производится только квалифицированным кадастровым инженером в ходе проведения межевых работ.

При выявлении областей пересечения и наложения границ соседних участков в ходе работ по межеванию определение пределов участков требует обязательного согласования.

Особенно важное значение такое согласование имеет, если сведения о границах соседних участков уже внесены в Государственный кадастр.

В таком случае велика вероятность возникновения споров между владельцами соседних земельных объектов. При этом расчет земельного налога подлежит определенной корректировке с учетом установления истинных границ соседних участков земли, ведь вполне возможно, что один из собственников земли уплачивает налог в большем размере, нежели должен, а другой наоборот недоплачивает налоговый сбор в бюджет.

При таком положении дел согласование границ смежных участков является методом установления истины и разрешения всевозможных споров.