

Как согласовать границы земельного участка с соседями?



В государственном кадастре недвижимости существует такой термин, как определение границ земельного участка. В данной статье речь пойдет именно об этом.

Что такое согласование границ земельного участка

Нормами действующего федерального законодательства предусмотрено, что согласованию заинтересованными лицами подлежит расположение границ землевладения, которое представляет собой границу иной, соседней земли, и именно это расположение определяется путем определения координат поворотных точек. Это и дает основание для согласования границ землевладения.

Согласование земельных границ осуществляет кадастровый инженер в ходе исполнения работ, связанных с оформлением межевого плана. В дальнейшем данный документ предоставляется заявителем или его представителем в уполномоченный орган для осуществления кадастрового учета.

Помните, что границы землевладения возможно согласовать лишь при уточнении места их расположения. Именно кадастровый инженер ответственен за соблюдение порядка согласования расположения границ.

Вышеуказанное мероприятие подразделяется на несколько этапов:

- Подготовка. При осуществлении указанного этапа

специалист выявляет круг заинтересованных лиц, которые будут участвовать в процедуре, определяет, каким образом будет проходить согласование (при помощи проведения собрания или в персональном порядке), а также доводит сведения до надлежащих субъектов о предстоящем собрании. Уведомить о названном мероприятии кадастровый инженер может вручением извещения, направления или опубликования в тридцатидневный срок до даты начала собрания. При отказе заинтересованного лица от принятия указанной бумаги его считают уведомленным законным способом;

- **Согласование границ.** Специалист, ответственный за исполнение мероприятия, должен удостовериться в полномочиях заинтересованных лиц либо их поверенных, обеспечить право на изучение проекта межевых работ, и подробным образом разъяснить его суть, обозначить землевладельцам или их поверенным подлежащее согласованию расположение границ земли непосредственно на месте;
- **Завершающий этап.** Кадастровым инженером осуществляется подготовка акта согласования расположения границ земли. Данный документ исполняется на обороте чертежа конкретной территории. Если вы собираетесь произвести согласование земельных границ, обратите внимание на обратную сторону акта о согласовании. Если чертеж объекта не отображен, рекомендуется его не подписывать. Границы считают согласованными, если в акте о согласовании расположения земельных границ проставлены все подписи, а также в ситуации, когда заинтересованным лицом в обозначенный период времени не был подписан акт по согласованию или не заявлено письменного несогласия.

Законодателем разработан особый алгоритм уведомления заинтересованных лиц в отношении проведения собрания. Кадастровый инженер извещает их по почте, вручает лично под расписку, либо публикует информацию при помощи СМИ.

Документ, извещающий о проведении собрания предоставляется,

публикуется или отправляется не позже, чем в тридцатидневный срок до момента, когда собрание будет проведено. Это объясняется тем, что заинтересованным лицам надлежит изучить проект межевого плана, чтобы в будущем подписать соответствующую бумагу или выразить свое несогласие.

При отказе владельца соседней земли от принятия вышеуказанной бумаги, такое лицо принимается извещенным законным путем.

Кадастровым инженером подводятся итоги процедуры посредством акта согласования расположения земельных границ, который должен находиться на обратной стороне чертежа конкретного объекта.

При согласовании границ либо проставлении своей подписи на акте согласования удостоверьтесь в наличии чертежа земельного участка на обороте акта. Если его нет, рекомендуется воздержаться от подписания подобного документа.

Что делать, если соседи не согласны с границами участка

При несогласии владельцев соседних земель с определением границ, они должны написать и представить ответственному специалисту перечень своих обоснованных возражений в отношении их расположения.

Кадастровый инженер при этом обязан зафиксировать возражения в приложении к межевому плану.

Поэтому при согласовании либо отказе в этом, данное обстоятельство следует проверять. Разрешение любых спорных ситуаций, которые возникают при исполнении данной процедуры, происходит при помощи норм земельного законодательства, действующих на территории нашей страны.

Что делать, если соседи отказываются подписывать акт согласования границ

Если вы хотите отмежевать свой участок и определить его границы, а владелец смежной земли не соглашается на подписание акта по согласованию расположения земельных границ или уклоняется от его подписания, обращайтесь с иском в судебные органы.

Осуществление защиты гражданских прав возможно только теми способами, которые установлены законом. При неверном выборе способа защиты прав на землю возможен отказ в иске по формальному основанию. В подобных случаях верный выбор заявления, который необходимо подавать в суд, зависит от того, является ли ваш сосед владельцем самостоятельной смежной земли или он – один из собственников общего с вами земельного участка. Оба случая нужно рассмотреть более подробно.

Если сосед имеет в собственности отдельную смежную землю, к примеру, при соседнем жилом объекте, то верным будет обращение в судебные органы с иском об установлении границ вашего земельного участка.

К искам о правах на недвижимость относятся иски об установлении границ земельного участка. Конфликт между владельцами соседних земель о расположении земельных границ – это спор о праве на недвижимость, и он должен разрешаться посредством подачи в государственный орган искового заявления об установлении границ земельного участка.

Обращение с указанным требованием является индивидуальным методом защиты нарушенного права, направленным на ликвидацию неопределенности прохождения границы земли и урегулирование конфликта о принадлежности определенной части участка. В рамках подобного требования устанавливаются смежные границы между территориями. Происходит это на основании координат

поворотных точек.

При обнаружении ошибок в определении координат границ соседней земли, допущенных при размежевании вашей земли, которые уже внесены в ЕГРН, заявите в рамках искового заявления об установлении границ вашего участка, дополнительные требования о признании недействительным и исключении из сведений ЕГРН описания расположения границ земли соседа.

Вторая ситуация имеет место в случае, когда ваша земля и участок соседа, с которым возникли разногласия, находятся при одном жилом доме. Во время земельной реформы собственникам одного домовладения и правоустанавливающей документации на землю оформлялись с обозначением конкретных размеров земли в квадратных метрах или долях гектара.

Согласно действующим правовым нормам, общий участок земли под одним домовладением считается принадлежащим по праву общей долевой собственности, несмотря на первоначальную фиксацию долей в единицах площади. В подобных условиях способ защиты прав на недвижимость будет иным. Требовать установления либо изменения земельных границ в таких обстоятельствах неверно.