

Как уточнить границы земельного участка без второго собственника?



Для проведения межевых работ необходимо согласовать границы с владельцами наделов, расположенных по соседству. Процедура согласования осуществляется в соответствии с установленной последовательностью. Но как поступить в ситуации, когда владелец соседствующего землевладения не объявляется или целенаправленно избегает подписания бумаг о межевании?

Как уточнить границы участка без второго собственника

Если вы собираетесь произвести межевание, предупредите владельцев соседних земель как минимум за один месяц, до начала процедуры. Обычно в этих целях устанавливается определенная дата для всех собственников, участвующих в проведении межевания наделов. Оповещение производите письменно, с проставлением подписи гражданина, подтверждающей факт ознакомления.

Многие правоведаы, специализирующиеся на подобных вопросах, которые выполняют посреднические функции при ведении межевых работ, советуют уведомлять соседей три раза. Таким образом, бумага наделяется юридическим статусом подписи гражданина, которому она предъявлялась.

Однако, согласно нормам действующего законодательства, такое оповещение порождает правовые последствия лишь при условии, что в месячный срок после отправки уведомления, вы не получили ответа от владельца соседней земли, следовательно, несогласия он не выразил.

В таких случаях ситуации с межеванием разрешаются геодезистами той фирмы, услугами которой вы воспользовались.

Если они придут к выводу о том, что такой порядок уместен – приступайте к работам, руководствуясь при этом актом о согласовании границ и почтовым уведомлением о получении соседями соответствующего письма.

Однако такое допускается только в таких обстоятельствах, когда надлежащие лица не являются для участия в собрании по согласованию границ. Если в дальнейшем сосед подаст судебный иск, заявив о неподписании указанного акта – решение будет вынесено в вашу пользу, так как необходимый порядок был вами соблюден.

Ситуация складывается по-другому, если собственником соседнего участка будет написана письменная претензия с сообщением о несогласии на подписание представленной бумаги (с обозначением оснований отказа).

Также порядок изменяется при участии соседа в собрании, если он укажет на наличие претензий и причин, которые привели к отказу от подписания акта по согласованию. Тогда выход остается только один – разрешение проблемы посредством подачи искового заявления в судебный орган.

Немаловажное значение при этом имеет правовой статус соседей. От наличия определенных правоотношений с ними определяются особенности судебного разбирательства. При верном выборе оптимальной стратегии поведения зависят шансы на получение желаемого решения.

Виды возможных правовых отношений могут быть такими:

- владение обеими сторонами определенной долей в праве общей собственности на объект;
- нахождение наделов в собственности обоих граждан;
- один из участников процесса является собственником, а второй вправе лишь распоряжаться землевладением на праве

постоянного пользования или пожизненного наследуемого владения.

Важным требованием к любой форме правоотношений считается направление уведомления о необходимости подписать акт согласования.

Получение соседского одобрения необязательно в таких случаях:

- оповещение было направлено три раза в виде заказного письма с приложением уведомления, с двухнедельным перерывом, однако ответ так и не поступил;
- заказное письмо с уведомлением было отправлено, но гражданин на него не отреагировал и не заявил своих притязаний, а подтверждение получения документа приобщено к акту о согласовании границ в качестве доказательства соблюдения установленной процедуры;
- если соседей нет или адрес их местонахождения неизвестен, а выяснение такой информации невозможно.

Кроме вышеуказанных обстоятельств, могут быть и прочие, которые можно считать уважительными, если они затрудняют подписание бумаги. К примеру, когда соответствующее лицо уехало в продолжительную командировку или на отдых – получить его подпись на документе не представляется возможным. Сегодня предусмотрена возможность применять электронную подпись, но ею располагают далеко не все.

При таком положении попробуйте урегулировать вопрос о подписании акта по согласованию с родными вашего соседа или обратитесь к нему с просьбой отправки письменного заявления о том, что у него отсутствуют какие-либо претензии относительно проведения межевых работ. Полученную бумагу приложите к акту о согласовании границ, ведь он будет выступать в качестве альтернативы подписи.

Если сосед отказался подписать предоставленный акт, обратитесь в судебную инстанцию с обоснованными доводами. Если претензии предъявляет владелец соседнего надела – отразите в иске лишь

основание отказа от подписания акта о согласовании, а он уже будет разрешать проблемы с собственными притязаниями сам.

Однако если вы умышленно нарушили установленные границы земель, восстановите их. Если истцом приходиться вы, а нарушение произведено соседом, ввиду чего межевание для него нежелательно – детально пропишите в иске обстоятельства его деяний и обоснуйте их.

Вам обеспечивается право восстановить нарушенные границы межевыми работами, а также вернуть законно установленные границы. Взыщите с нарушителя изменения учетных записей, если они ущемляют ваши правомочия собственника.

Когда землевладение общее и вы владеете определенными долями – придерживайтесь такого же алгоритма. Межевыми работами выделите свою часть в личную собственность, но перед этим заранее посетите местную администрацию для получения справки о соответствии принадлежащей вам доли установленным предельным размерам для выделения надела в самостоятельный объект.

Чтобы грамотно оформить иск, обратитесь к практикующим юристам или попробуйте сделать это собственными силами. Образцы исковых заявлений имеются в интернете, поэтому при возникновении затруднений, воспользуйтесь этим способом. Затем просто заполните его данными и приобщите требуемый пакет документации.

При написании документа пользуйтесь официальным стилем изложения, применяя нейтральные выражения. Оскорбления противной стороны или выражение сомнений в разумности позиции закона, не сыграет в вашу пользу.

В иске зафиксируйте только те сведения, которые напрямую относятся к конкретному спору.

Изложите их четко и последовательно, ведь исковое заявление характеризуется определенной формой, которая предполагает наличие:

- шапки (наименование государственного органа, место нахождения, данные относительно сторон);
- содержательной части (суть дела, просьбы, обращенные к суду, выраженные уважительно, список приложенной документации);
- заключительной части (дата предъявления, подпись и расшифровка).

Излагая исковые требования, укажите те, которые соответствуют вашим пожеланиям.

Это могут быть просьбы:

- об освобождении вашей доли недвижимости от землепользования, производимого в нарушение закона;
- о признании имеющихся границ в качестве ошибочных;
- об определении границ землевладения.

К исковому заявлению приобщите такие бумаги:

- межевой план;
- удостоверенный план объекта;
- кадастровый паспорт на землю;
- выписку из ЕГРН;
- платежный документ, подтверждающий уплаты государственной пошлины.

Непредоставление каких-либо бумаг из приведенного перечня, чревато оставлением иска без движения.

Помните, что кадастровым паспортом отображаются любые объекты, расположенные на территории – как искусственно созданные, так и природные. Кадастровым инженером, согласно этой информации, осуществляется привязка к местности, в силу чего им должно быть не менее, чем 15 лет. Перед оформлением искового заявления, проанализируйте их размещение на данное время.

Когда вы поняли, что уточнение установленных границ земельного участка крайне необходимо, как можно быстрее переходите к исполнению процедуры.

Если межевые работы уже производились в прошлом времени, для того чтобы сделать это вновь, представьте один из видов такой документации:

- кадастровый план;
- акт администрации;
- решение суда.

Если же обозначенная процедура намечается впервые, указанные бумаги для осуществления межевания не понадобятся.

Для заказа исполнения межевых работ, обратитесь за услугами:

- кадастровой палаты;
- квалифицированной геодезической компании.

Для каждого приведенного варианта предусмотрено обязательное условие – такого рода мероприятия производятся только кадастровыми инженерами, обладающими соответствующей лицензией, и геодезистами, которые используют специальные приборы для производства снимков территории, установления расположения с помощью спутников и тому подобное.

При посещении кадастровой палаты, предоставьте заявление с приобщением к нему требуемой документации.

Подготовьте такой комплект бумаг:

- правоустанавливающий документ на земельное владение;
- экземпляр оформленного межевого дела (в случае, когда межевание производилось ранее);
- бумагу, полученную в Росреестре о том, что повторное проведение процедуры одобрено;
- кадастровый план земли;
- документ, удостоверяющий вашу личность;
- в случае, если вы являетесь представителем владельца – нотариально удостоверенную доверенность.

Указанный перечень бумаг предоставьте совместно с заявлением об осуществлении межевания.

Если вы выбрали помощь геодезистов, по после того, как заявка на исполнение процедуры будет подана, заключите с компанией договор об оказании оговоренных услуг. После предоставления надлежащего пакета документации, процесс межевания начинается.

Как правило, проведение кадастровых работ по уточнению границ занимают от двух недель до одного месяца. Сама процедура уточнения границ инженерами включает несколько шагов.

Подготовка

Этот этап происходит при сборе необходимой документации. Специалистом делается запрос в Росреестр о предоставлении выписки в отношении земельного участка для изучения. Когда межевательные работы ранее осуществлялись, инженер знакомится с делом в целях обнаружения допущенной ошибки, ввиду которой требуется повторение процедуры.

Руководствуясь полученными сведениями, специалист подготавливает план, отображающий границы надела с обозначением пункта, где намечается расположение поворотных точек. После этого геодезистам выдается техническое задание

Основной этап состоит в проведении работ на соответствующей территории

Это означает, что в оговоренный день к землевладению должны подъехать вы и владельцы соседних участков, вместе со специалистами, осуществляющими указанные работы: кадастровым инженером и геодезистами с нужными приборами. Не забывайте о том, что соседи должны быть извещены о мероприятии не позднее, чем за месяц до того, как приступить к работам по уточнению границ.

Исполнение работ на месте состоит в проведении замеров геодезистами, и проверке ими правильности размещения межевых знаков в пунктах, где находятся поворотные точки. Относительно итогов расположения межевых знаков, выясняется у владельцев соседствующих наделов, все ли они поняли по данному вопросу.

При согласии всех сторон с установкой обновленных границ и при отсутствии несогласия, подписывается акт о согласовании, который считается самой важной частью дела о межевании.

Камеральный (отчетный) этап

Кадастровым инженером на данном этапе анализируется исполненный процесс, формируется отчет о выполненных работах и план межевания, отражающий обновленные границы.

Получите указанную документацию, содержащую подпись ответственного специалиста и печать соответствующей фирмы, на бумажном носителе. Передайте ее в электронном виде в органы Росреестра (самостоятельно или с помощью кадастрового инженера), для внесения новой записи ЕГРН.

Сколько стоит процедура?

Если вы решили уточнить границы земельного участка в частной фирме, помните о том, что это потребует определенных денежных затрат, понесенных в связи с выплатой вознаграждения специалистам. Цена таких работ различается в отдельных субъектах нашего государства и составляет от 5000 до 20000 рублей. При этом в центральных регионах эта сумма может быть значительно больше.