

Памятка по согласованию границ земельного участка с соседями: законодательные особенности проведения межевания

Процедура межевания границ земельного участка регулируется положениями статей 39, 40 Федерального закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О кадастровой деятельности"

Проведение согласований границ земельного участка - один из самых важных и юридически значимых элементов межевания земельного участка, к которому требуется особое внимание, поскольку затрагивает интересы не только собственника, но и владельцев соседних земельных участков.

Согласование границ земельных участков проводятся в случае первичного образования земельных участков, первичного внесения координат границ земельного участка в Росреестр, уточнения их местоположения или исправления кадастровых ошибок.

Границы согласовываются с правообладателями смежных земельных участков (далее - сосед или смежник) при обязательном наличии правоудостоверяющих документов на земельный участок для указания реквизитов этих документов в межевом плане.

Если согласование проводится с каждым смежником в индивидуальном порядке, при себе необходимо иметь:

- 1) 3 экземпляра акта согласования границ с чертежом земельного участка на оборотной стороне;
- 2) Таблица для внесения сведений о документах на смежные земельные участки и их правообладателях;
- 3) Проект межевого плана (в отдельных случаях).

Последовательность действий при проведении согласования с каждым смежником в индивидуальном порядке следующая:

- 1) Удостовериться в том, что перед Вами правообладатель земельного участка (смотрим документ, удостоверяющий личность, и документ на земельный участок);
- 2) Предъявить чертеж земельного участка и проект межевого плана (при наличии) с указанием места прохождения смежной границы, а также разъяснением как она закреплена или обозначена на местности;
- 3) Подтвердить согласие соседа с указанной смежной границей путем подписания акта согласования границ;
- 4) Внести в акт согласования границ реквизиты документов, удостоверяющих личность соседа, в таблицу - сведения о документах на смежный земельный участок и его правообладателе.

В случае согласования с доверенным лицом соседа или с представителем юридического лица (если ваш сосед – организация) необходимо убедиться, что его доверенность или иной документ (приказ о назначении, устав и т.п.) дает ему право согласовывать границы от имени правообладателя.

В случае, если смежник отказывается предъявлять документ, удостоверяющий личность, согласование границ не проводится.

В случае отказа предъявить документы на смежный земельный участок, согласование границ может быть проведено при наличии достоверной информации о правах на смежный земельный участок, указанной в выписке Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

В случае возникновения возражений по границам необходимо обратиться с просьбой к смежнику подписать извещение о проведении собрания (извещение готовит кадастровый инженер, дата проведения собрания согласовывается сторонами и кадастровым инженером и может быть не ранее чем через месяц от даты подписания смежником извещения).

Собрание по соглашению владельца и смежника проводятся в офисе ООО «Геосервис», где с использованием материально-технической базы кадастровым инженером могут быть даны наглядные пояснения по границам земельного участка и способы снятия возражений. Такой же способ согласования границ может быть предложен в случае отказа предъявить документы, удостоверяющие личность, или документы на земельный участок.

Обращаем внимание, что в соответствии с п.2 статьи 39, 221-ФЗ: **«Заинтересованное лицо не вправе представлять возражения относительно местоположения частей границ, не являющихся одновременно частями границ принадлежащего ему земельного участка, или согласовывать местоположение границ на возмездной основе.»** То есть, возражения могут быть исключительно по расположению смежной границы, а не по иным характеристикам и основаниям (таким как: красота и высота забора, сорт травы и кустов на участке, сложившиеся отношения и т. д.), а также за согласование не может взиматься плата.

Смежник вправе сделать запись о возражениях в акте согласования границ, если, по его мнению, вариантов снятия имеющихся возражений по границам нет, и приложить заявление, обосновывающее возражения по границам. В таком случае запись о возражении по границе в акте согласования границ является основанием для обращения в суд и установления границ участка в судебном порядке.

В случае отказа смежника подписывать акт согласования границ и извещение, извещение может быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. Данный способ лучше всего использовать, если заранее известно, что сосед не захочет подписывать уведомление и акт согласования.

ВАЖНО: если смежник извещен должным образом, но не выразил своих возражений в письменном виде, то граница считается согласованной.

Если смежнику не удастся вручить извещение ни лично, ни почтой, то подается извещение о проведении собрания в соответствующей газете и по истечению 1 мес. в случае отсутствия возражений со стороны извещенного, граница также считается согласованной.

Не соблюденная процедура согласования границ не позволит завершить межевание земельного участка.

Акт, согласованный с ошибками, с нарушениями или не со всеми смежниками, может стать причиной отмены результатов межевания.

