

Вопросы, связанные с установлением границ земельных участков

На территориях, подведомственных Вышневолоцкому межмуниципальному отделу Управления Росреестра по Тверской области, большая часть земельных участков внесена в государственный кадастр недвижимости без сведений о границах, со статусом «ранее учтенные». Это земельные участки, границы которых на местности не устанавливались, не проходили процедуру межевания.

Межевание - это работы по установлению на местности границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и описанию их местоположения. Межевание производится на основании заявления владельца земельного участка, который обращается в специализированную организацию для проведения геодезических работ.

В настоящее время процедура межевания не является обязательной. Межевание перестало быть обязательным с 24 октября 2007 г., когда вступил в силу Федеральный закон от 18.10.2007 N 230-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием разграничения полномочий", которым отменена необходимость обязательного проведения межевания земельных участков для регистрации права собственности на земельные участки.

Отмена обязательной процедуры межевания упрощает государственную регистрацию права на земельный участок, если в наличии есть только документ о ранее возникшем праве. В этом случае владельцам таких участков можно не тратиться на геодезистов, достаточно подать имеющиеся документы в Управление Росреестра на проведение государственной регистрации права.

Но отмена обязательной процедуры межевания несет в себе не только положительные моменты, но и отрицательные. Ведь без межевания границы участка не определены, где они находятся, достоверно не установлено. В такой ситуации возможны злоупотребления, споры с соседями, а также самовольный захват земельного участка со стороны не только соседей, но и других лиц.

Большая часть споров в области земельных отношений как граждан, так и юридических лиц происходит между владельцами соседних (смежных) земельных участков. Соседи зачастую не могут договориться, где должна проходить граница между их земельными участками. Тут и начинаются межевые войны.

Так, в Вышневолоцкий межмуниципальный отдел неоднократно поступали обращения гражданина И., который полагал, что его права нарушены при формировании и государственной регистрации прав на земельный участок его соседкой - гражданкой Г. При этом межевания, т.е. определения границ собственного земельного участка на местности, гражданин И. не проводил.

При таких условиях сделать вывод о нарушении прав И. не представляется возможным, так как сложно доказать, где должна проходить граница земельного участка, принадлежащего гр. И., если ранее не была проведена процедура межевания, и границы не были установлены в соответствии с законом.

Межевание - процесс достаточно сложный и трудоемкий, и самым спорным и важным моментом является согласование границ с соседями.

Обязательным приложением к межевому плану земельного участка является акт согласования границ, который должен быть подписан собственниками соседних земельных участков.

В силу ч. 7 ст. 39 Закона о государственном кадастре недвижимости согласование местоположения границ по выбору кадастрового инженера проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом. О проведении такого собрания заинтересованных лиц кадастровый инженер публикует объявление в официальном печатном издании или вручает под расписку извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ. Извещения могут быть направлены почтовым отправлением с уведомлением о вручении, по известным адресам электронной почты.

После того, как все заинтересованные лица (собственники соседних земельных участков) надлежащим образом были извещены о времени и дне проведения собрания, но не подписали акт согласования местоположения границ, при отсутствии с их стороны письменного возражения, границы земельного участка будут считаться согласованными.

Но бывает и так, что соседи выражают свое несогласие с межеванием в письменном виде, оформляя это как возражение.

Если соседи изложили свои возражения в письменном виде, то вопрос с установлением границ придется решать в суде, что влечет дополнительные расходы.

Сэкономив сейчас на межевании, можно потом поплатиться значительными расходами в ходе судебного спора, ведь по земельному делу чаще всего назначается землеустроительная экспертиза, стоимость которой превышает процедуру межевания в разы.

Допускать или нет возникновение неопределенности относительно площади и границы своего земельного участка - решать для себя должен каждый собственник участка самостоятельно. Проведение межевания и установление границ земельного участка, без сомнения, помогло бы избежать большей части межевых споров, которые рассматриваются в суде.

Начальник Вышневолоцкого
межмуниципального отдела
Управления Росреестра по Тверской области

М.А.Кириллова