

Что нужно знать о согласовании границ земельного участка

В целях уменьшения конфликтов между соседями законодательством предусмотрен обязательный порядок согласования границ земельного участка с собственниками смежных земельных участков, если участок ранее не был отмежеван и его границы не были внесены в реестр недвижимости.

Если Вы решили сделать межевание и внести в реестр недвижимости границы своего земельного участка, потребуется обязательно получить согласие правообладателей смежных (соседних) земельных участков на установление границ в координатах, согласно межевому плану. Для чего же это нужно?

К примеру, у Вас в собственности есть земельный участок, границы которого не установлены в соответствии с земельным законодательством, иными словами, участок не отмежеван. Не отмежеванный земельный участок означает, что границы имеют примерные, а не точные координаты. Точно также и соседний земельный участок может иметь примерные координаты (границы).

Если какой-либо смежный земельный участок, оказался отмежеванным (границы внесены в реестр недвижимости), то согласовывать границы с правообладателем такого земельного участка не нужно. Отметим, что смежным является земельный участок, который имеет общую границу с межуемым участком. В случае если расположенный рядом земельный участок не имеет общей границы, согласование границ не требуется, так как участок не будет являться смежным.

Согласно законодательству согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

- собственности;

- пожизненного наследуемого владения;
- постоянного (бессрочного) пользования ;
- аренды (если договор аренды заключен на срок более пяти лет).

От имени правообладателей в согласовании местоположения границ вправе участвовать их представители на основании нотариально удостоверенной доверенности.

Процедура согласования местоположения границ земельного участка - это обязанность кадастрового инженера, а не правообладателя земельного участка.

Согласование местоположения границ земельного участка по выбору кадастрового инженера может проводиться посредством проведения собрания или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом.

О проведении собрания о согласовании местоположения границ заинтересованное лицо уведомляется извещением, которое вручается под расписку, направляется по адресу электронной почты и (или) почтовому адресу. При этом заинтересованное лицо, отказавшееся принять извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, считается надлежащим образом извещенным о проведении данного собрания.

Важно знать, что если адрес правообладателя смежного земельного участка не удалось найти или если направленное извещение вернулось с пометкой о невозможности его вручения, извещение о необходимости согласования границ публикуется в официальной газете соответствующего муниципального района. Если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо не явилось на собрание и не представило свои возражения о местоположении границ в письменной форме с их обоснованием, то автоматически будет считаться, что граница земельного участка согласована.

Результат согласования границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ, который включается в межевой план. Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

Все возникшие споры, после оформления акта согласования границ земельного участка решаются в судебном порядке.

*Материал подготовлен пресс-службой филиала Кадастровой палаты по
Республике Карелия*