

МЕЖЕВАТЬ ИЛИ НЕ МЕЖЕВАТЬ

Подробно о необходимости землеустроительных работ

Межеванием называют работы по установлению на местности границ земельных участков и определению их координат с закреплением таких границ межевыми знаками. Говоря «умными» словами, это геодезический способ определения границ земельного участка в горизонтальной плоскости, обеспечивающий необходимую точность определения его границ и закрепления их на плане. В итоге процедуры межевания юридически точно устанавливается, сколько именно, какие земли и где находятся у вас в собственности.

Выполняются межевые работы кадастровыми инженерами, их услуги платные.

При этом действующее законодательство предусматривает возможность государственной регистрации прав на земельные участки «без межевания» в случае, если они предоставлены до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (до 2001 года) для определенных законом категорий земель. Это земли для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования. А также если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающем или удостоверяющем право гражданина на данный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права.

Закон дает право самому собственнику решать, межевать или нет такие земельные участки.

Какие доводы «за» и «против» можно при этом привести?

Первый плюс: после межевания границы участка защищены законом – все попытки их изменить (например, соседи ссылаются на то, что «всегда так было» и т. п.) обречены на провал.

В некоторых случаях межевание обязательно (скажем, если вы собираетесь выкупить земельный участок, представив необходимый пакет документов в орган местного самоуправления).

Актуально межевание, если вы планируете возвести дорогостоящее или важное для вас строение.

Перед строительством стоит убедиться, что никто из соседей, производивших межевание ранее, не является собственником земли, которую вы привыкли считать своей, и ваш объект недвижимости будет находиться именно в том месте вашего участка, где вы задумали.

Близка по мотивации и потребность в межевании, если сам адрес участка слишком расплывчатый, типа «300 метров на северо-запад от деревни», тем более, границы деревни могут поменяться.

Один из существенных аргументов «за» - возможность законного бесплатного увеличения площади земельного участка в пределах нормы предоставления для участков соответствующего назначения и целевого использования. Норма предоставления устанавливается органами местного самоуправления. То есть, вы вправе узаконить фактические (а не исходные) размеры участка. Другими словами есть шанс законно зафиксировать вместо когда-то выделенных вам или прежнему владельцу 6 соток фактически используемые 7 или 8 соток. Конечно, даже если вы проведете межевание первым из окружающих вас соседей, расширяться за чужой счет нельзя хотя бы потому, что какие-никакие границы в виде заборов и т. д. существуют, а соседи должны дать письменное согласие с установлением границ в межевом деле. В противном случае при судебном споре ваше межевое дело может быть признано недействительным.

Последнее обстоятельство плавно подвигает нас к доводам «против»: межевание может как исключить потенциальные судебные споры по границам, так и спровоцировать их. Например, когда ваш поставленный на кадастровый учет с межеванием земельный участок граничит с участком, заброшенным так давно, что о его владельце-соседе вы и думать забыли. При этом (случай из реальной практики) люк только что возведенной вами системы канализации оказался на чужой земле. И тут появляется сосед-собственник, и также проводит межевание. Выясняется, что когда вы межевали свою площадь, сосед акт согласования границы не подписывал. При этом он бы и не против смириться с вашим нарушением, но ему тоже надо строиться, а ваш люк

мешает. В итоге - реальный судебный спор, по результату которого вам придется переносить люк на свою территорию и переделывать систему канализации.

Еще одна далеко не редкая «гоголевская» ситуация – «как поссорились Иван Иванович с Иваном Никифоровичем». Сосед не подписывает акт согласования границы, хотя его права вы не нарушали. Неизбежно судебное разбирательство, которое может затянуться на годы. Наконец, когда земельный участок стоит так дешево, что заметную часть его стоимости придется потратить на межевание, решиться на относительно дорогостоящую затею затруднительно. Это основные причины принятия вами самостоятельного решения о межевании земельного участка.

По материалам Управления Росреестра по Ивановской области