**Межевание участка: зачем и как правильно поставить участок на кадастровый учет**

Межевание представляет собой комплекс кадастровых работ и мероприятий по установлению, восстановлению или уточнению и закреплению на местности границ земельного участка, его местоположения и площади.

Если на участке не проведено межевание, значит в картах и документах Росреестра, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, нет сведений о координатах границ объекта. При этом сам участок может быть оформлен в собственность с данными о площади, виде разрешенного использования, а также адресе.

Посмотреть, проведено межевание или нет, можно в выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Если сведений о координатах границ нет в реестре, то в выписке будет указано, что границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Выписку из ЕГРН об объекте недвижимости можно заказать несколькими способами: через центры госуслуг «Мои Документы», на официальном сайте Росреестра или портале госуслуг и через сервис ППК «Роскадастр».

Также можно воспользоваться сервисом «Публичная кадастровая карта». Найти конкретный объект на ней проще всего по адресу или кадастровому номеру. Если в окне описания объекта стоит отметка «Без координат границ» или площадь указана как декларированная, значит, границы участка не установлены.

В настоящее время межевание осуществляется исключительно в добровольном порядке и закон не предусматривает никаких ограничений прав для собственника при отсутствии межевого плана, однако в некоторых случаях обойтись без него все же не получится. Например, если вы планируете:

- разделить один участок на несколько или объединить несколько участков в один;

- узаконить площадь земли или уточнить границы (например, из-за разногласий с соседями);

- восстановить старые границы, которые отсутствуют на генеральном плане (особенно актуально для владельцев земли в садоводческих товариществах);

- взять ипотеку на приобретение земельного участка или строительство на нем дома или дачи (это необязательно, но повысит шансы на получение кредита);

- купить, продать, обменять, подарить участок или его часть (это также необязательно, но наличие межевого плана повысит ликвидность участка и облегчит его реализацию).

**Как проводить межевание правильно?**

Для проведения межевания земельного участка необходимы следующие документы:

- свидетельство о праве собственности или выписка из ЕГРН;

- копия паспорта правообладателя;

- нотариальная доверенность на представителя (если от имени собственника будет действовать представитель).

Дополнительно могут быть использованы сведения, указанные в документах, определявших местоположение границ участка при его образовании.

Для выполнения работ необходимо заключить договор подряда на выполнение кадастровых работ с кадастровым инженером или организацией, в которой он является работником.

По закону, каждый кадастровый инженер обязан состоять в специализированной саморегулируемой организации (СРО). СРО контролируют деятельность своих членов и рассматривают жалобы заявителей, если кадастровые работы проведены с нарушениями.

**Как выбрать кадастрового инженера?**

Получить информацию о конкретном кадастровом инженере можно на сайте Росреестра в разделе «Государственный реестр кадастровых инженеров». Там содержатся данные о наличии у него специального образования, квалификационного аттестата, подтверждение его членства в СРО. Кроме того, при помощи электронного реестра кадастровых инженеров можно узнать о результатах профессиональной деятельности специалиста.

**Что важно прописать в договоре?**

В договоре на проведение межевания необходимо прописать следующие обязательства исполнителя:

- выезд специалиста на место для изучения границ участка, установки межевых знаков, определения площади;

- оформление технического проекта межевания (текстовой и графической частей), в котором прописываются содержания и цели работ, сведения об участке и т. п.;

- уведомление лиц, интересы которых могут быть затронуты в связи с проведением межевания (соседей, арендаторов и прочих). Исполнитель обязан направить им извещение не позднее чем за 30 дней до старта работ.

Кадастровые работы будут осуществляться кадастровым инженером по договору подряда. Они обычно включают в себя:

- сбор и изучение информации о земельном участке, соседних земельных участках;

- обязательное уведомление соседей по участку, так как их права могут быть затронуты межеванием;

- полевые работы с выездом на место и определением границ участка на местности (в результате обязательно должен быть получен акт согласования границ участка с соседями);

- геодезическую съемку участка и определение координат межевых знаков;

- точное определение площади участка;

- чертеж участка со всеми границами.

В итоге должен быть подготовлен межевой план и предоставлен в электронном виде. На его основании собственник может поставить участок на кадастровый учет (в случае создания нового участка) или уточнить его границы.

Подготовленный в электронном виде межевой план и заявление об уточнении границ земельного участка правообладателю необходимо представить в Росреестр. Это можно сделать через центры госуслуг «Мои Документы», онлайн на сайте Росреестра или портале Госуслуг. Также предоставление документов и межевого плана можно включить в договор подряда — тогда это сделает кадастровый инженер.

Государственные регистраторы проведут правовую экспертизу, и если все будет в порядке, то сведения о границах участка будут внесены в ЕГРН.

**Нужно ли подписывать границы у соседей? Что делать, если они против?**

На сегодняшний момент межевание невозможно без участия собственников прилегающих (соседских) участков. Границы с ними необходимо обязательно согласовывать, если они не установлены на местности в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Согласие соседей смежных земельных участков нужно для того, чтобы их права не были нарушены. Даже если вы добросовестный собственник и делаете межевание согласно уже установленной территории (по забору или другим обозначениям), собственник соседнего участка может оспорить ваши действия, если посчитает что его права были нарушены и тогда придется разбираться с ним в суде. Кроме того, обязательное согласие на межевание смежных собственников установлено законом.

Если сосед не согласен с границами, тогда он, соответственно отказывается подписывать Акт согласования или в Акте пишет, что не согласен, указывая причины своего несогласия.

Если договориться с соседом не получается, тогда с межевым делом и с обоснованным отказом соседа необходимо идти в суд для вынесения решения.

Но есть и второй вариант, к которому порой в таких случаях прибегают:

Дело в том, что межевание возможно провести и без согласия соседа, но при должном оповещении. Оповестить, по закону, можно путем опубликования объявления о межевании в местной газете. В объявлении указывают срок межевания (по истечении тридцати дней после опубликования объявления). Далее, если сосед не явился – проводят межевание без него.

**В чем преимущество участка, у которого границы есть на единой кадастровой карте?**

Установленные границы земельного участка позволят избежать споров с соседями, облегчат строительство дома или дачи на таком участке, повысят ликвидность участка и облегчат его реализацию. Да и банки охотнее дают ипотеку на землю с четко определенными и зафиксированными границами.