

Под межеванием земельного участка понимаются кадастровые работы по установлению границ участка, его площади, местоположения и конфигурации. Такие работы могут различаться между собой в зависимости от того, для чего межевание проводится. Результатом проведения кадастровых работ становится межевой план участка в соответствии со ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ.

Межевой план представляет собой документ, составленный на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке или земельных участках.

Стоит отметить, что наличие у собственника участка всех правоустанавливающих документов, не является гарантией защиты от нарушения границ участка. Это происходит из-за того, что ранее закон не предусматривал обязательное проведение межевых работ для передачи участков в собственность гражданам либо организациям. А дачные участки оформлялись по упрощенной процедуре. Земельные споры чаще всего возникают между собственниками смежных земельных участков. Для предотвращения посягательств на объект недвижимости со стороны других лиц проводится межевание. Межевание будет означать, что границы неприкосновенны и собственник может быть спокоен.

Межевание границ земельного участка проводится по следующей схеме: кадастровый инженер или геодезист выезжает на местность и с помощью профессионального

GPS-оборудования определяет координаты характерных точек земельного участка. После этого осуществляется согласование границ участка с владельцами соседних участков и подписывается акт согласования границ соседями. Для этого кадастровый инженер составляет акт согласования границ и отдает на подписание соседям. После согласования составляет межевой план участка на бумаге и на диске в электронном виде.

Законом установлены случаи, при которых обязательно проводится межевание:

- 1) При установлении границ участка. Участки, которые состоят на кадастровом учете без определенных границ. В этом случае на кадастровой карте границы участка не отображаются. Чтобы идентифицировать участок как вещь, границы нужно обязательно установить.

- 2) При разделении земельного участка на два и более. Кадастровый инженер готовит межевой план, где старый участок прекратит свое существование, а по его границам появятся два или несколько новых.

- 3) При объединении двух и более участков в один. Кадастровый инженер оформит межевой план, на основании которого из ранее существующего земельного участка в пределах его границ будут образованы два или несколько новых участков.

4) При перераспределении земель. При изменении границ смежных земельных участков с согласия обоих собственников в результате межевания происходит установления новых границ смежных участков.