**Зачем нужно межевание земельного участка?**

Важнейшим признаком, которому должен отвечать земельный участок для того, чтобы он был признан недвижимостью и тем самым объектом права собственности или иных прав на землю, заключается в том, что земельный участок должен быть соответствующим образом индивидуализирован. Другими словами, должны быть определены его размер, границы и местоположение, после чего он должен быть зарегистрирован в качестве объекта недвижимости (то есть, произведен кадастровый учет). Границы земельного участка определяют территориальную и пространственную сферу осуществления прав и исполнения обязанностей их собственников, других лиц, использующих земельные участки на законных основаниях.

Таким образом, установление границ земельного участка является одним из правовых средств его индивидуализации. Описание границ земельного участка в установленном порядке и его постановка на кадастровый учет подтверждают его существование с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи. Согласно п. 1 ст. 37 ЗК РФ объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

Вопрос о том, нужно ли рассматривать межевание в качестве необходимого элемента индивидуализации земельного участка, является спорным. Формально межевание не является необходимым элементом кадастрового учета. Однако судебная практика в своем большинстве придерживается мнения, что кадастровые паспорта земельных участков, межевание которых не осуществлялось, не являются документами, индивидуализирующими участки для совершения с ними сделок.

Результаты межевания должны согласовываться с соседями. Согласование заключается в том, что они должны расписаться на акте согласования границ. В противном случае те соседи, которые не согласны с границами земельного участка, имеют право оспорить в суде процедуру межевания.

В отдельных случаях вступить в контакт с соседом-землевладельцем практически невозможно (участок заброшен и владельца найти невозможно). В таких случаях можно дать объявление о предстоящих согласованиях в местной газете, в которых публикуются официальные акты муниципальных властей. Если через месяц после публикации сосед не объявится, то границы будут считаться согласованными по умолчанию.

Сейчас у многих земельных участков не проводится точное измерение площади, уточнение конфигурации земельного участка, точное соотнесение его с соседними участками и определение географических координат поворотных точек. Права на земельные участки оформляются в упрощенном порядке в рамках действия Федерального закона "О дачной амнистии".

До определенного момента такое положение может устраивать всех, в том числе и соседей, пока кто-нибудь из них не станет считать, что другой сосед захватил часть его территории. В этом случае ни один из соседей не сможет доказать свою правоту, поскольку граница между ними четко не установлена. Во многом избежать подобных споров можно с помощью установления точных границ в процессе проведения кадастровых работ.

Собственники земельных участков нередко заблуждаются по поводу своих владений, а точнее обманываются в своих представлениях о месте прохождения границ их земельных участков. Это вытекает в споры о границах земельных участков между соседями.

Советуем, не доводить спорную ситуацию по границе земельного участка до судебного разбирательства, а лучше решить проблему мирным путем, и Вам решать - необходимо ли проводить межевание земельного участка!