

Эксперты Кадастровой палаты рассказали, как избежать земельных споров с соседями



Федеральная кадастровая палата подготовила инструкцию по согласованию границ участков с соседями

В июне Президент России Владимир Путин подписал закон «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», который позволяет урегулировать вопрос согласования общих границ земельных участков. Эксперты Федеральной кадастровой палаты подготовили инструкцию о корректном проведении согласования границ, а также рассказали, как с помощью внесения информации в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) защитить свои права и законные интересы.

Законом о кадастре установлено, что местоположение границ согласовывается с гражданами, обладающими смежными земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды на срок более пяти лет. Согласование границ является обязательной частью межевания в случае уточнения границ существующего участка или если сведения о границах смежных участков отсутствуют в ЕГРН.

Чтобы провести установление границ, собственнику необходимо воспользоваться услугами кадастрового инженера. «Общедоступный сервис «Реестр кадастровых инженеров» поможет выбрать лучшего специалиста. В реестре содержится информация о количестве решений о приостановлении и отказах в проведении кадастрового учета, принятых органом регистрации прав по вине кадастрового инженера», - говорит замглавы Федеральной кадастровой палаты Марина Семенова.

Кадастровый инженер должен провести процедуру согласования границ: индивидуально с каждым владельцем смежного участка или на общем собрании. В том и другом случае составляется акт согласования, который заверяется личными подписями всех заинтересованных лиц или их представителей.

«При проведении процедуры согласования границ кадастровый инженер обязан проверить документы удостоверяющие личность владельцев смежных участков

или их представителей и документы, подтверждающие права на соответствующий участок. Ознакомить всех владельцев смежных участков с проектом межевого плана и дать все необходимые разъяснения, а также показать подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности», - говорит начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН филиала по Кировской области Лариса Вохмянина.

Порядок проведения собрания регламентируется Федеральным законом «О кадастровой деятельности». Так, согласно статье 39, все заинтересованные лица должны быть уведомлены о месте и времени проведения собрания не позднее чем за 30 дней до предполагаемой даты. Для этого кадастровый инженер направляет правообладателям смежных земельных участков извещения: на почтовые или электронные адреса.

Закон разрешает проводить собрание собственников в любом месте – по согласованию с заинтересованными лицами, даже без выезда на участок. Но в интересах правообладателей – участвовать в процессе установления границ на местности. Стоит подписывать акт согласования, только убедившись в правильности установления местоположения границ.

При несогласии с расположением смежных границ и невозможности разрешить спор с соседом, необходимо подать кадастровому инженеру письменные возражения. Их кадастровый инженер зафиксирует в акте согласования, а оригиналы возражений станут неотъемлемой частью межевого плана. «Законодательство не наделяет кадастрового инженера правом решать земельные споры, поэтому при наличии обоснованных возражений орган регистрации прав приостановит учетно-регистрационные действия, а решать разногласия соседям придется уже в суде», - отмечает замглавы Федеральной Кадастровой палаты Марина Семенова. В этом случае надо подать исковое заявление в суд. Кадастровый инженер, проводивший межевание, также может быть привлечен к делу в качестве третьего лица.

Судебные тяжбы по вопросам установления границ участков считаются одними из самых сложных и длительных. Поэтому по возможности урегулировать земельный спор лучше на стадии согласования границ.

Важно отметить – если кадастровый инженер не может найти адрес смежника, адресованное ему извещение публикуется в прессе, обычно – в местной газете. Несмотря на то, что адресат может не прочесть объявление в газете, он будет считаться надлежащим образом оповещенным. При этом отсутствие возражений с его стороны, неявка на собрание будут расцениваться как согласие с границами земельного участка соседа. Таким образом, согласование границы смежного участка может состояться без его владельца.

Предотвратить подобную ситуацию помогает внесение контактных данных правообладателей земельных участков в ЕГРН.

Внести почтовый или электронный адрес в ЕГРН стоит каждому правообладателю объекта недвижимости или земельного участка. Наличие таких сведений позволяет оперативно довести до собственника необходимую информацию, в том числе,

связанную с проведением процедуры уточнения границ смежных (соседних) земельных участков. В связи с этим Филиал по Кировской области рекомендует владельцам объектов недвижимости внести информацию о своих контактных данных (адресе, по которому можно будет осуществлять связь с правообладателем, в том числе адресе электронной почты) в ЕГРН. Сделать это можно в любом офисе МФЦ, подав соответствующее заявление», комментирует Лариса Вохмянина.

Отсутствие возражений, равно как и отказ подписывать акт согласования, принимать извещение или контактировать после его получения, служат основаниями считать смежные границы участка официально согласованными. «Процедура согласования общих границ имеет большое значение для всех заинтересованных лиц. Добавление адреса в сведения ЕГРН позволит владельцу смежного участка вовремя получить уведомление о проведении собрания, а личное присутствие при замерах поможет предотвратить возможные ошибки при установлении границ», - говорит Марина Семенова.

Напомним, Президент России Владимир Путин подписал закон, который позволяет урегулировать вопрос согласования общих границ земельных участков. Федеральный закон № 150-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» направлен на совершенствование процедуры комплексных кадастровых работ. Поправки уточняют перечень обязательных условий для выполнения кадастровых работ, в том числе комплексных, и кадастрового учета.

В числе важнейших новаций – утверждение права кадастровых инженеров запрашивать из ЕГРН необходимую для кадастровых работ информацию, в том числе сведения об адресах владельцев недвижимости: почтовых и электронных. Доступ к актуальным и достоверным контактам из реестра недвижимости снизит риски для владельцев земельных участков при проведении процедуры согласования границ смежных участков.