

СОГЛАСОВАНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: КАК СДЕЛАТЬ ПРАВИЛЬНО?

Одной из основных причин для приостановления кадастрового учета земельных участков является нарушение порядка согласования границ с соседями при подготовке межевого плана.

Организация и проведение процедуры согласования местоположения границ - это обязанность кадастрового инженера, а не собственника. Однако нередко кадастровые инженеры перекалывают работу по согласованию границ на владельцев участков. Поскольку процедура согласования не проста, она вызывает у собственников определенные сложности и многочисленные вопросы.

С кем нужно согласовать границы?

С владельцами всех участков, с которыми граничит ваш земельный надел. Если по-соседству с вашей землей расположены земли общего пользования, в согласовании местоположения границ от имени органа государственной власти или органа местного самоуправления должен участвовать представитель данного органа.

Как найти данные?

В случае, если вы не знаете, кто владеет соседним участком, вам потребуется найти его кадастровый номер. Сделать это можно, не выходя из дома, воспользовавшись электронным сервисом "Публичная кадастровая карта" на портале Росреестра. Увеличивая масштаб карты, либо указав точный адрес или населенный пункт и улицу, нужно найти интересующий земельный участок. Сервис подскажет его кадастровый номер, размер, кадастровую стоимость и форму собственности. Узнав кадастровый номер, следует обратиться в один из многофункциональных центров региона для получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках недвижимости и зарегистрированных правах. Данная выписка содержит описание объекта недвижимости и сведения о его собственнике.

Как оповестить соседей?

Все заинтересованные лица должны быть извещены о проведении согласования границ не менее чем за 30 дней. Извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ должно быть вручено собственникам лично, направлено по адресу электронной почты или почтовому адресу, или опубликовано в печатном издании муниципального образования.

Опубликовать извещение в СМИ можно, если: местонахождение соседа невозможно установить; отправленное заказное письмо вернулось с отметкой о не получении; если земля располагается в дачном массиве, с большим числом соседей собственников; в случаях коллективной собственности, когда число собственников участка более 5.

Когда объявление публикуется в СМИ, нередко заинтересованные лица не всегда своевременно узнают об установлении границ соседнего участка.

Следовательно, не имеют возможности удостовериться в том, что они соответствуют фактическому прохождению границ. В результате в Едином государственном реестре недвижимости могут оказаться неточные сведения о границах участка, что, в свою очередь, может стать предметом спора между соседями и судебных разбирательств.

Для справки: Для того, чтобы избежать согласования границ без их участия, собственники участков могут обратиться в офисы многофункциональных центров и написать заявление о том, чтобы в Единый государственный реестр недвижимости были внесены сведения об адресе электронной почты или о почтовом адресе, по которым будет осуществляться связь с ними. Плата за это не взимается. При наличии в ЕГРН контактной информации о владельцах недвижимого имущества проведение согласования местоположения смежной границы с соседним участком без личного оповещения заинтересованного лица недопустимо.

В извещении о проведении собрания о согласовании местоположения границ должны быть указаны: сведения о заказчике соответствующих кадастровых работ, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона; сведения о кадастровом инженеру, выполняющем кадастровые работы; кадастровый номер и адрес земельного участка, кадастровые номера и адреса смежных с ним земельных участков; место или адрес, где можно ознакомиться с проектом межевого плана; место, дата и время проведения собрания о согласовании местоположения границ; сроки и почтовый адрес направления заинтересованными лицами требований о проведении согласования местоположения границ с установлением таких границ на местности и обоснованных возражений о местоположении границ земельных участков.

Что в итоге?

Результатом согласования границ является подписание акта согласования границ всеми смежными землепользователями.

Акт содержит текст с данными и чертеж участка, на котором границы устанавливаются путем согласования. Они подробно описываются, и содержат информацию о землепользователях смежных территорий, которые подписали акт о достижении согласия с представленными их вниманию и оценке межевыми границами в той форме, которая удостоверена актом.