

Пресс-релиз

Кадастровая палата напоминает: как предупредить земельные конфликты?

Филиал Кадастровой палаты продолжает информировать владельцев недвижимости о причинах, которые могут повлиять на приостановление регистрации прав, кадастрового учета.

Одним из часто встречающихся оснований для приостановления учетных процедур с недвижимым имуществом является нарушение порядка согласования границ земельного участка при установлении его границ и подготовке межевого плана.

При наличии в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) контактной информации о владельцах недвижимого имущества проведение согласования местоположения смежной границы с соседним участком без личного оповещения заинтересованного лица недопустимо.

Границы являются главным индивидуализирующим признаком земельного участка и определяются при выполнении кадастровых работ по межеванию.

При выполнении кадастровых работ по межеванию участка предметом согласования является точное местоположение границ между двумя смежными участками.

Местоположение границ земельного участка считается согласованным, если в акте стоят личные подписи всех заинтересованных лиц (смежных землепользователей) или их представителей, за исключением случаев, когда заинтересованные лица или их представители, извещенные надлежащим образом, в установленный срок не выразили свое согласие или не представили мотивированный отказ от согласования границ. В этом случае граница считается согласованной с данным лицом, о чем в акт вносится соответствующая запись. При этом к межевому плану также должны быть приложены документы, подтверждающие извещение владельца смежного участка о проведении согласования.

Организация и проведение процедуры согласования местоположения границ – это обязанность кадастрового инженера, а не землепользователя. Порядок согласования местоположения границ земельных участков со смежными землепользователями определен в ст.39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Все заинтересованные лица должны быть извещены кадастровым инженером о проведении согласования границ не менее чем за 30 дней до проведения данного собрания.

Извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ должно быть вручено лично, направлено по адресу электронной почты и (или) почтовому адресу, или опубликовано в печатном издании соответствующего муниципального образования.

Зачастую, извещение о проведении собрания о согласовании границ земельного участка, в отношении которого проводятся кадастровые работы, размещается кадастровыми инженерами именно в официальном печатном издании.

В этом случае заинтересованные лица (смежные землепользователи) не всегда своевременно узнают об установлении границ соседнего участка. Следовательно, не имеют возможности удостовериться в том, что установленные кадастровым инженером границы соседнего участка соответствуют фактическому прохождению такой смежной границы. 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.

Следует учесть, что способ извещения о согласовании границ через опубликование в печатном издании допустим только в случае отсутствия в ЕГРН сведений об адресе электронной почты или о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или в извещении о проведении согласования местоположения границ, направленном заинтересованному лицу посредством почтового отправления, имеется отметка почтовой службы о невозможности его вручения.

Во избежание установления границ смежного участка без надлежащего оповещения заинтересованных в таком согласовании лиц, владельцы земельных участков могут обратиться в офисы многофункциональных центров (МФЦ) и написать заявление о том, чтобы в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) были внесены сведения об адресе электронной почты и (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.