

Пять популярных вопросов о согласовании границ

Мало кого сегодня можно удивить понятиями «межевание», «установление границ», «согласование их местоположения». Всё чаще собственники земельных участков приходят к решению внести в реестр недвижимости сведения о точном положении границ своей земли. Наличие таких сведений даёт им уверенность в праве собственности на недвижимость, минимизирует риск возникновения задержек с её продажей, дарением, наследованием и риск возникновения споров с соседями.

Процедура согласования местоположения характерных точек границ земельного участка является неотъемлемой частью его межевания. Однако далеко не все владельцы земли знают, кто должен согласовать границы и с кем. Представитель Кадастровой палаты по Пермскому краю Ирина Плюснина отвечает на наиболее популярные вопросы, связанные с согласованием границ и обязанностями кадастрового инженера в ходе такой процедуры.

Вопрос первый: что делать, если один из соседей отказывается ставить свою подпись в акте согласования и предъявляет претензии, которых раньше даже не озвучивал?

Ирина Плюснина:

- Прежде всего необходимо постараться уладить возникший конфликт мирным путём. Уточнить у собственника соседнего участка, почему его возражения возникли только сейчас и чем именно он недоволен. Если обе стороны смогут договориться, возможно, найдут какой-то приемлемый компромисс, тогда кадастровый инженер завершит свою работу, и сведения о границах будут внесены в Единый государственный реестр недвижимости, сокращённо ЕГРН. В противном случае выход один — обращаться в суд для решения земельного спора. На основании решения суда регистрационный орган будет вправе внести сведения о границах, несмотря на возражения соседей.

Вопрос второй: куда обратиться, если, наоборот, не согласен с соседом, устанавливающим границы своего участка?

Плюснина Ирина:

- Часто собственники земельных участков, которые не согласны с границами своих соседей, обращаются в Кадастровую палату и просят не вносить в Единый государственный реестр недвижимости сведения о координатах их общих границ. Кадастровая палата такими полномочиями не обладает. Окончательное решение по заявлениям о внесении сведений и характеристик объектов недвижимости в

реестр принимает Управление Росреестра. При этом даже оно не сможет на основании простого обращения удовлетворить просьбу не совершать учётные действия, если в межевом плане всё соответствует нормам законодательства. После уже проведённой процедуры согласования границ существует несколько вариантов выразить своё несогласие: сначала необходимо обратиться к соседу и его кадастровому инженеру для того, чтобы мирным путём разрешить сложившееся недопонимание, если установить конструктивный диалог не удаётся, необходимо обращаться в суд с заявлением об установлении границ своего земельного участка. А если есть доказательства недобросовестной работы кадастрового инженера, можно обратиться в ту саморегулируемую организацию (СРО), членом которой он является.

Вопрос третий: с кем согласовывать границы, если граничащий участок, кажется, никому не принадлежит: никто не приезжает, строительство не ведёт, участок не облагораживает?

Ирина Плюснина:

- Когда выбранный для проведения межевания кадастровый инженер начнёт работать на участке, он уточнит информацию о всех граничащих с ним участках. Узнает в том числе и форму зарегистрированного права собственности. Вполне возможно, что этот участок принадлежит муниципалитету. Тогда кадастровый инженер за согласием о прохождении границы будет обращаться в местную администрацию. Представитель органа местного самоуправления укажет в акте на своё согласие или несогласие и поставит подпись.

Вопрос четвёртый: с чего начать межевание своего участка?

Ирина Плюснина:

- Начинать всегда следует с поиска двух вещей: правоустанавливающих документов на земельный участок и имеющиеся на нём постройки, а также контактов кадастрового инженера, который будет проводить межевание земельного участка.

Вопрос пятый: кто должен согласовывать границы земельного участка — собственник или кадастровый инженер?

Ирина Плюснина:

- Согласно Федеральному закону от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» в ходе осуществления межевания кадастровый инженер обязан не только подготовить межевой план, но и провести процедуру согласования границ. Результатом качественно выполненной им работы является положительное решение, принятое регистрационным органом по поданному заявлению. И это должно быть прописано в договоре подряда, который в обязательном порядке необходимо заключать перед тем, как оплачивать кадастровые работы. Главное, внимательно читать условия договора подряда и не стесняться выразить свои пожелания для его дополнения.

О Кадастровой палате по Пермскому краю

Кадастровая палата по Пермскому краю является филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»

(ФГБУ «ФКП Росреестра») и осуществляет следующие функции: 1. принимает документы на государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав в отношении объектов, расположенных в других регионах Российской Федерации (по экстерриториальному принципу); 2. оказывает помощь в подготовке договоров купли-продажи, аренды, дарения, мены, соглашений (кроме нотариальных); 3. оказывает консультационные услуги по вопросам кадастрового учёта недвижимости; 4. подготавливает и выдаёт квалифицированные сертификаты электронно-цифровой подписи. Директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю — Цой Елена Львовна.

Контакты для СМИ

Пресс-служба филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Пермскому краю
Тел.: + 7 (342) 235-71-32
press@59.kadastr.ru
www.kadastr.ru