

## **Поправки в законы помогут избежать земельных споров с соседями**

*Федеральная кадастровая палата рассказала о правилах, соблюдение которых поможет владельцу земли защитить границы своей недвижимостью*

**16 сентября в законную силу вступают поправки в два федеральных закона — о кадастровой деятельности и регистрации недвижимости. В числе важнейших новаций: у кадастрового инженера появится право запрашивать из госреестра необходимую для работ информацию, в том числе контакты владельцев недвижимости, а у собственников земли – возможность законно оформить лишние сотки, используемые уже 15 и более лет. Эти и прочие нововведения помогут многим владельцам недвижимости избежать судебных споров с соседями. Эксперты Федеральной кадастровой палаты рассказали, как защитить свои права и законные интересы.**

На начало сентября в Пермском крае насчитывается **свыше 785 тысяч** земельных участков, сведения о границах которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Судебные тяжбы по установлению границ земельных участков считаются одними из самых сложных и длительных, поэтому все вопросы с соседями лучше решать мирно ещё на стадии официального согласования. И не важно, по чьей инициативе проходит межевание, собственник любого земельного участка заинтересован в качественном проведении кадастровых работ. Закон о кадастровой деятельности обязывает инженера даже при уточнении границ одного земельного участка согласовать результат проведённого межевания со всеми, кто владеет смежным участком на праве собственности или пожизненного наследуемого владения, а также на праве постоянного (бессрочного) пользования или аренды на срок более пяти лет. При межевании кадастровый инженер составляет акт согласования, который является неотъемлемой частью межевого плана конкретного земельного участка или карты-плана территории, на которой были проведены комплексные работы. Каждый собственник-смежник или его законный представитель должен поставить в таком акте свою подпись, подтверждающую принятие результатов межевания, в противном случае — представить свои возражения. Отсутствие в акте и подписи, и возражений равнозначно согласию собственника с границами, установленными в ходе межевания.

**Внесите в ЕГРН свои актуальные контакты**

Между тем закон позволяет кадастровому инженеру согласовать местоположение границ, не обращаясь к каждому смежнику индивидуально, а сделать это на специально организованном общем собрании. Именно здесь и крылись раньше основные риски для владельцев земли. *«Очень часто собственники земельных участков не узнавали вовремя о том, что их соседи проводят согласование границ. Причины могли быть разными: например, извещение, которое кадастровый инженер обязан за месяц направить всем смежникам, было выслано по устаревшему или неверному адресу. Или владельцы соседних участков не заметили объявление в местной газете, которое по закону кадастровый инженер может использовать для оповещения соседей в том случае, если не может найти их контактные адреса. В любом случае результат был один: не присутствовал на собрании, не подписал акт согласования или не представил свои возражения, а значит, согласился с установленными в ходе межевания границами. И потом уже в суде приходится доказывать, что границы должны быть установлены иначе. С 16 сентября такие ситуации должны быть сведены к минимуму»*, — **подчёркивает заместитель директора кадастровой палаты Прикамья Светлана Дьяконова.**

Защитить себя может каждый. Самое главное правило — никогда не оставаться в стороне при уточнении границ соседних участков. *«Наличие в ЕГРН актуальных контактов предоставляет собственнику возможность своевременно получать извещения о проводимых согласованиях при уточнении границ, — говорит замглавы Федеральной кадастровой палаты Марина Семёнова. — Поэтому каждому владельцу земли важно добавить в госреестр свои актуальные адреса – и почтовый, и электронный»*. Сделать это просто: для того чтобы всегда оставаться на связи, достаточно подать соответствующее заявление в ближайшем офисе МФЦ.

### **Убедитесь в правильности установленных границ**

Кроме того, несмотря на то что закон разрешает кадастровому инженеру проводить собрание собственников в любом месте, даже без выезда на земельный участок, в интересах самих правообладателей — не подписывать акт согласования, не убедившись на местности в правильности устанавливаемых границ. *«Личное присутствие при замерах поможет предотвратить в дальнейшем появление серьёзных ошибок»*, — говорит **Марина Семёнова.**

### **Не согласны – возразите**

А в случае несогласия с расположением границ необходимо вовремя подать исполнителю кадастровых работ свои письменные возражения. *«Кадастровый инженер не решает земельные споры, он лишь подготавливает необходимую для органа регистрации прав документацию, отражая в ней все имеющиеся у других собственников комментарии. И если регистрационный орган видит, что хотя бы у одного смежника существуют обоснованные возражения, то данные о спорном местоположении границ не будут внесены в реестр недвижимости. Тогда у собственников, не согласных с результатами межевания, появится возможность обратиться в суд и отстоять свои квадратные метры»*, – добавляет **Светлана Дьяконова.** Поэтому так важно активно участвовать в процессе согласования границ.

## **Оформите землю, используемую более 15 лет**

Не менее важное новшество, вступающее в силу в середине сентября – это возможность использовать при выполнении комплексных кадастровых работ не только проекты межевания территории, но и любую другую землеустроительную документацию, подтверждающую расположение того или иного земельного участка. А если сведения о местоположении границ земельного участка вовсе отсутствуют в каких-либо документах, то его границами могут считаться те, что уже 15 лет и более существуют на местности и обозначены природным или искусственно созданным ограждением. Однако оформить в собственность не подтверждённые документально сотки можно будет только в случае выполнения ряда условий: эти квадратные метры должны использоваться, они не должны превышать максимально разрешённых размеров, а также ни у соседей, ни у местной администрации не должно быть к ним никаких претензий.

---

### **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. осуществляет выездной приём документов на государственную регистрацию прав и (или) государственный кадастровый учёт, приём запросов на получение сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), а также курьерскую доставку готовых документов; 3. оказывает помощь в подготовке договоров купли-продажи, аренды, дарения, мены, соглашений (кроме нотариальных); 4. оказывает консультационные услуги по вопросам кадастрового учёта недвижимости; 5. выдаёт квалифицированные сертификаты электронной 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](mailto:press@59.kadastr.ru)  
[www.kadastr.ru](http://www.kadastr.ru)