

ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Тимофеева Мария Юрьевна

магистрант, Ростовский государственный технический университет, РФ, г. Ростов-на-Дону

Шевченко Ольга Юрьевна

научный руководитель, канд. экон. наук, доцент, Ростовский государственный технический университет, РФ, г. Ростов-на-Дону

Акт согласования границ земельного участка является неотъемлемой частью межевого плана по образованию и уточнению границ земельного участка. Данный документ представляет собой фиксирующие границы смежных территорий.

Местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию со смежными земельными участками. Для согласования границ земельного участка должно выполняться как минимум три условия:

- 1) Для согласования должно быть уточнено местоположение границ земельного участка;
- 2) Для согласования участок должен быть смежным и иметь идентичные характерные поворотные точки;
- 3) При согласовании границ соседний земельный участок должен иметь кадастровый номер, т.е. данные должны быть внесены в Единый Государственный Реестр Недвижимости.

Акт согласования оформляется на обратной стороне чертежа [3]. Площадь земельного участка округляется до целых, а горизонтальное проложение до сотых. При согласовании границ уточняемого земельного участка в графе «Кадастровый номер смежного земельного участка» ставится «-», а у смежных земельных участках заполняются кадастровые номера. Обозначение характерных точек границы такого земельного участка указывается от соответствующей начальной точки до этой же точки. Указываются все реквизиты собственников земельных участков, либо заинтересованных лиц. Лица, подписавшие акт согласования подтверждают свое согласие на обработку персональных данных.

Существует несколько способов согласования смежных границ земельного участка. Самым распространенным способом является согласование в индивидуальном порядке, в данном случае кадастровый инженер лично подписывает акты со всеми собственниками смежных земельных участков. Подписывая акт согласования собственник земельного участка согласен с местоположением границ уточняемого земельного участка, а также обязан предоставить реквизиты документов, удостоверяющие личность, соглашаясь на обработку персональных данных.

Согласование с границ земельного участка кадастровый инженер может произвести путем заказного почтового отправления с уведомлением о вручении [1]. Письмо отправляется в адрес связи правообладателя, который указан в выписке из Единого государственного реестра недвижимости. Почтовое отправление должно включать в себя всю необходимую для согласования информацию, представленной в Ф3-221 «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007г. Письмо должно быть вручено под расписку в срок не менее пятнадцати дней, а извещение путем почтового отправления, либо путем опубликования объявления в газете не менее тридцати дней до дня проведения данного собрания с заинтересованными лицами.

Если в выписке из Единого государственного реестра недвижимости отсутствует адрес связи с правообладателем земельного участка, то кадастровый инженер имеет право публиковать извещение в газете которая является обязательным источником опубликования актов органа власти. Если в выписки из ЕГРН присутствует адрес связи с правообладателем и письмо возвращается кадастровому инженеру с отметкой о «невозможности вручения письма», только после этого кадастровый инженер имеет право подавать публикацию в газету. Способ и дата извещения указывается: «Извещение опубликовано в порядке, предусмотренном ч.8 ст. 39 Закона «Ростов официальный» № 6(1001) от 05.02.2018г.». В извещении о проведении собрания о согласовании местоположения границы земельного участка указывается:

- 1) сведения о кадастровом инженеру (ФИО, почтовый адрес, адрес электронной почты, номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, номер телефона)
- 2) кадастровый номер и адрес земельного участка, в отношении которого производятся кадастровые работы
- 3) сведения о заказчике кадастровых работ (ФИО физического лица, либо наименование юридического лица, номер телефона и почтовый адрес)
- 4) дата, время адрес, где будет проходить собрание и номер телефона
- 5) кадастровые номера смежных земельных участков, в отношении которых согласовываются границы.
- 6) тридцатидневный срок для ознакомления с межевым планом и принятием возражений.

В акте согласования указывается последний метод способа извещения[2]. Предположим, кадастровый инженер отправил письмо, ему вернулось уведомление о невозможности предоставления письма, далее кадастровый инженер отправляет извещение в газету, после чего собственник соседнего земельного участка, как заинтересованное лицо приходит на собрание и ставит свою подпись в акте согласования, то способ извещения будет считаться как: «Согласовано в индивидуальном порядке», при этом в состав межевого плана в формате PDF включаются фотообразы газеты, в которой производилась публикация (титульный лист и извещение) и извещение почтового отправления.

При наличии между правообладателями смежных земельных участков разногласий по меже, заинтересованным правообладателем земельного участка может обратиться в орган кадастрового учета с заявлением о несогласии с фактически стоящими заборами, связи с чем считать границы земельных участков смежных с ним, которые согласовываются с ним же путем опубликования в газете либо почтовым отправлением не действительными, учитывать только личную подпись в акте согласования.

Смежные земельные участки могут согласовывать границы на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, а также аренды, если данные смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет.

Акты согласования в праве подписывать собственники земельных участков, либо представители по нотариальной доверенности [1]. Если на земельном участке находится многоквартирный дом, то на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома акт подписывает представитель собственников помещения. В случае если границы земельного участка садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан имеют статус «Ранее учтенный» или «Учтенный», то акты согласования подписывает председатель правления данного садоводства. Документами, на основании которых председатель подписывает акт согласования границ земельного участка, является решение общего собрания членов данного некоммерческого объединения и выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ), что подтверждает существование данного юридического лица. Данные документы включаются в состав

приложения межевого плана в формате PDF. Если в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» при согласовании в отношении представителя юридического лица дополнительно указывается его должность. Если у данного садоводства отсутствует кадастровый номер, согласование границ земельного участка не требуется. Если садоводство имеет кадастровый номер, но у самого садоводства отсутствует право на земельный участок, например в прошлом земли отводились юридическому лицу, при котором создавалось данное садоводство, а данное юридическое лицо прекратило свое существование, то согласовываются границы с органом местного самоуправления.

Кадастровый инженер обязан хранить в местах, недоступных для посторонних лиц, а также предоставить акты согласования передать в ФГБУ «ФКП Росреестр» в срок в течение 30 рабочих дней со дня постановки на кадастровый учет земельного участка. Бумажный вариант, переданный в ФГБУ «ФКП Росреестра» должен быть идентичен электронному виду, включенному в состав межевого плана земельного участка. За последнее время большинство Саморегулируемых организаций (СРО) кадастровых инженеров получили письма от Министерства экономического развития РФ о том, что в актах согласования переданных на бумажном носителе не совпадает положение печати и подписи кадастрового инженера на электронном носителе. В соответствии с письмами, Саморегулируемая организация должна провести плановую или внеплановую проверку кадастрового инженера.

Акты согласования передаются ФГБУ «ФКП Росреестра» вместе с сопроводительным письмом, где указывается: вид кадастровых работ, кадастровый номер земельного участка, обозначение образуемого земельного участка, сведения о кадастровом инженере и дата выгрузки XML-схемы межевого плана. Акт могут предоставить в орган, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета лично кадастровым инженером, представителем по доверенности, либо посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении.

Список литературы:

1. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ
2. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ.
3. Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (ред. от 23.11.2016) «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»