

Об особенностях согласования границ земельного участка рассказали в филиале ППК «Роскадастр» по Тамбовской области

Согласование местоположения границ земельного участка – это важнейший этап процедуры межевания земельного участка и установления его границ. В акте согласования границ отражается договоренность с правообладателями смежных (соседних) участков, их согласие на установление границ в тех координатах, которые определены в межевом плане, подготовленном кадастровым инженером. Об особенностях согласования границ земельного участка рассказала ведущий юрисконсульт юридического отдела филиала ППК «Роскадастр» по Тамбовской области Галина Бакалкина.

Местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию с лицами, обладающими смежными (соседними, имеющими общую границу) земельными участками, предоставленными на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в бессрочное пользование).

Кроме того, согласованию подлежит местоположение границ земельных участков с лицами, которым смежные участки предоставлены в аренду (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

От имени таких лиц вправе участвовать их представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления.

Процедуру согласования границ проводит кадастровый инженер или его представитель посредством собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке. На почтовый или электронный адрес кадастровый инженер направляет собственникам (их представителям) извещения о проведении собрания или непосредственно вручает извещения под расписку заинтересованным лицам.

Заинтересованное лицо, отказавшееся принять извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, считается надлежащим образом извещенным о проведении собрания.

Извещение может быть также опубликовано в официальных источниках информации для соответствующего муниципального образования и допускается только в случаях, если:

- 1) в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения об адресе электронной почты или о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения;

- 2) смежный земельный участок расположен в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и относится к имуществу общего пользования либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

- 3) земельные участки, в отношении которых выполняются кадастровые работы, являются лесными участками.

В этом случае согласно законодательству, даже если адресат не ознакомится с публикацией, он будет считаться надлежаще извещенным.

Извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ должно быть вручено, направлено или опубликовано в срок не менее чем за тридцать дней до дня проведения собрания.

При проведении согласования местоположения границ кадастровый инженер обязан не только проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей, но и обеспечить возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана, дать необходимые разъяснения относительно его содержания, а также указать заинтересованным лицам подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности (в случае согласования местоположения границ с их установлением на местности).

Важно отметить, что заинтересованные лица имеют право потребовать согласования местоположения границ с их установлением на местности за исключением определенных законодательством случаев.

Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ. Акт согласования границ – это документ, который является неотъемлемой частью межевого плана и содержит подписи согласных правообладателей смежных земельных участков на обороте листа графической части межевого плана.

В случае если заинтересованное лицо представило письменное возражения, в акт согласования вносятся соответствующие записи о содержании указанных возражений, которые обязательно прилагаются к межевому плану.

Споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в установленном Земельным кодексом РФ судебном порядке.