

Шесть вопросов о согласовании границ земельных участков

Каждый правообладатель земельного участка рано или поздно сталкивается с необходимостью определения границ такого участка, т.е. межевания. Процедура согласования местоположения границ участка является неотъемлемой частью его межевания. В статье 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» закреплена норма о том, что уточнение границ участка должно быть согласовано в обязательном порядке с заинтересованными лицами, проще говоря – с соседями.

При этом далеко не все владельцы земли знают, кто должен согласовать границы и с кем. На наиболее популярные вопросы, связанные с согласованием границ в ходе межевания отвечает Управление Росреестра по Волгоградской области.

- Как узнать, установлены ли границы земельного участка?

- Чтобы узнать, проводилось ли межевание земельного участка, владельцу нужно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Подать запрос можно из дома через официальный портал Росреестра (www.rosreestr.ru), а также обратившись лично в ближайшее отделение МФЦ.

При отсутствии межевания в разделе «Особые отметки» имеется запись «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями законодательства».

Наличие межевания на участке также можно проверить с помощью сервиса Публичная кадастровая карта <https://pkk5.rosreestr.ru>. Если участок не проходил межевание, то его план на публичной карте отсутствует, а в таблице с его параметрами имеется запись: «Без координат границ».

- Можно ли провести межевание самостоятельно и кто должен согласовывать границы земельного участка?

- Самостоятельно провести межевание участка нельзя, поскольку для этого необходимо иметь аттестат кадастрового инженера и состоять в саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

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.

Проведение процедуры по согласованию границ участка 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 выражать свои пожелания для его дополнения.

- Что делать, если один из соседей или сразу несколько отказываются ставить свою подпись в акте согласования по каким-либо причинам или без объяснения таковых?

- В первую очередь необходимо все-таки постараться уладить конфликт и уточнить у собственника смежного участка суть его возражений. Если обе стороны смогут найти приемлемый способ разрешения вопроса, то кадастровый инженер сможет без каких-либо дополнительных действий завершить свою работу, и сведения о границах будут внесены ЕГРН. При невозможности разрешения вопроса мирным путем единственным приемлемым вариантом будет обращение в суд для решения земельного спора. На основании решения суда несмотря на имеющиеся возражения соседей регистрационный орган будет вправе внести в ЕГРН сведения о границах земельного участка.

- Куда обратиться если, наоборот, не согласен с соседом, устанавливающим границы своего участка?

- В данной ситуации существует несколько вариантов выразить свое несогласие: сначала необходимо обратиться к соседу и его кадастровому инженеру для того, чтобы мирным путем разрешить сложившееся недопонимание. Если же конструктивно разрешить вопрос не удастся, то необходимо обращаться в суд с заявлением об установлении границ своего земельного участка. Следует также знать, что простое письменное обращение заинтересованного лица в орган регистрации прав, равно как и устное, с просьбой не совершать учетно-регистрационные действия в отношении смежного земельного участка, в случае если в межевом плане такого участка все соответствует нормам законодательства, не является основанием для приостановления и последующего отказа в осуществлении учетно-регистрационных действий.

- С кем согласовывать границы, если граничащий участок никому не принадлежит или собственник неизвестен?

- Когда выбранный для проведения межевания кадастровый инженер начнет работать на участке, он уточнит информацию о всех граничащих с ним участках. В том числе узнает форму зарегистрированного права собственности. Вполне возможно, что этот участок находится в муниципальной собственности. В таком случае кадастровый инженер за согласием о прохождении границы будет обращаться в местную администрацию. Представитель органа местного самоуправления укажет в акте на свое согласие или несогласие и поставит подпись.

- При согласовании границ в ходе межевания выяснилось, что у соседнего участка два и более собственников (долевая собственность). Подписывать акт согласования необходимо у всех собственников?

- Да, акт согласования в таком случае нужно подписывать со всеми долевыми собственниками, так как по сути это будет распоряжение участком, а один из собственников не может выразить волю всех, если у него нет на это доверенности. Данная норма закреплена в ст. 246 ГК РФ, согласно которой распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Контакты для СМИ

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.
Контактное лицо: помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Евгения Федяшова.
Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02
pressa@voru.ru