

В каких случаях проводится процедура согласования местоположения границ земельных участков?

Местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Согласование местоположения границ проводится по выбору заказчика кадастровых работ с установлением границ земельных участков на местности или без установления границ земельных участков на местности.

Заинтересованное лицо вправе потребовать согласования местоположения границ с их установлением на местности. В этом случае такое согласование осуществляется с установлением соответствующих границ на местности.

Установление границ на местности не разрешается в случае, если:

- земельные участки, местоположение границ которых согласовывается, являются лесными участками, земельными участками в составе земель особо охраняемых природных территорий и объектов или в составе земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для осуществления традиционного природопользования коренными малочисленными народами Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации;

- подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено посредством указания на природные объекты или объекты искусственного происхождения либо их внешние границы, сведения о которых содержатся в ЕГРН, что позволяет определить подлежащее согласованию местоположение границ таких земельных участков;

- подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено местоположением на одном из таких земельных участков линейного объекта и нормами отвода земель для его размещения.

Какие заинтересованные лица вправе участвовать в процедуре согласования?

Согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

- собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями, или казенным предприятиям – в постоянное (бессрочное) пользование);

- пожизненного наследуемого владения;
- постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);
- аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

От имени правообладателей смежных земельных участков (заинтересованных лиц) в согласовании местоположения границ 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.

В согласовании местоположения границ от имени собственников вправе участвовать также:

- представитель собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченный на такое согласование принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего собрания указанных собственников (если соответствующий смежный земельный участок входит в состав общего имущества указанных собственников),
- представитель собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, уполномоченный решением общего собрания собственников таких долей (если соответствующий смежный земельный участок входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц),
- представитель членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, уполномоченный решением общего собрания членов данного некоммерческого объединения или решением собрания уполномоченных данного некоммерческого объединения (если соответствующий смежный земельный участок расположен в пределах территории данного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования).

В согласовании местоположения границ от имени органа государственной власти или органа местного самоуправления вправе участвовать представитель данного органа, уполномоченный на такое согласование доверенностью, составленной на бланке данного органа и заверенной печатью и подписью руководителя данного органа. Нотариальное удостоверение этой доверенности не требуется.

Какие предусмотрены способы согласования местоположения границ земельного участка?

Законодательством предусмотрено два способа проведения согласования границ земельного участка:

- посредством проведения собрания заинтересованных лиц;
- в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом.

Способ проведения процедуры согласования (посредством проведения собрания либо в индивидуальном порядке) выбирает кадастровый инженер.

Если согласование проводится посредством проведения собрания, заинтересованные лица должны быть извещены об этом в срок не менее чем 30 дней до дня проведения данного собрания. Извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ направляются заинтересованным лицам по адресу электронной почты и (или) почтовому адресу, вручаются под расписку, либо опубликовываются в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации соответствующего муниципального образования.

Публикация извещений допускается в исключительных случаях, установленных частью 8 статьи 39 Федерального закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». В частности, кадастровый инженер вправе опубликовать извещение, если в ЕГРН 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.

В извещениях, помимо сведений о месте, дате и времени проведения собрания, указываются сведения о заказчике и кадастровом инженере, выполняющем соответствующие кадастровые работы, о кадастровом номере и адресе земельного участка, в отношении которого выполняются кадастровые работы, о смежных с ним земельных участках, либо указывается кадастровый номер кадастрового квартала, в границах которого расположены данные земельные участки, а также представлен порядок ознакомления с проектом межевого плана.

Независимо от выбранного способа согласования, кадастровый инженер обязан проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей, обеспечить возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана и дать необходимые разъяснения относительно его содержания, указать заинтересованным лицам или их представителям подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности (в случае согласования местоположения границ с их установлением на местности).

Для чего нужен акт согласования местоположения границ земельного участка?

Результат согласования границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана. Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

Если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не подписали акт согласования местоположения границ либо в письменной форме не представили свои возражения, то в акт согласования вносится соответствующая запись. При этом акт считается согласованным. В таком случае к межевому плану обязательно прилагаются документы, подтверждающие, что заинтересованное лицо было должным образом извещено о проведении собрания.

Если местоположение границ земельных участков не согласовано заинтересованным лицом или его представителем и такое лицо или его представитель представили в письменной форме возражения относительно согласования, то в акт согласования вносятся записи о содержании указанных возражений. Представленные в письменной форме возражения прилагаются к межевому плану и являются его неотъемлемой частью.

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

**Подготовил Станислав Ким,
главный специалист-эксперт
отдела государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**