ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чеченской Республике
(Управление Росреестра
по Чеченской Республике)

ул. Моздокская, 35, г. Грозный, 364020
тел.: (8712) 22-31-29, факс: (8712) 22-22-89
e-mail.: 20_upr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

_____ № _____
На № _____ от _____

ГЛАВАМ АДМИНИСТРАЦИЙ
МУНИЦИПАЛЬНЫХ РАЙОНОВ
И МЭРАМ ГОРОДСКИХ
ОКРУГОВ ЧЕЧЕНСКОЙ
РЕСПУБЛИКИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чеченской Республике просит Вас рассмотреть вопрос о публикации в средствах массовой информации периодическом издании (районная газета) статью посвященную изменениям в учетно-регистрационной системе, а также на сайте администрации.

О проведенной публикации просим сообщить с указанием ссылки в срок до 01.06.2021г.

Приложение: на 5 листах.

С уважением,
заместитель руководителя А.Л. Шаипов

РОСРЕЕСТР
Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Чеченской Республике

#Росреестр

АКТ СОГЛАСОВАНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В случае образования нового земельного участка, уточнения границ уже существующего участка или регистрации права собственности на давно используемый земельный участок (например, по «дачной амнистии») необходимой процедурой является согласование границ такого участка с правообладателями смежных земельных участков. Результат данной процедуры отображается в акте согласования границ.

1. Для чего нужен акт согласования границ земельного участка?

Такой документ, как акт согласования границ земельного участка (в случае наличия учтенных в государственном кадастре недвижимости (ГКН) смежных земельных участков) является обязательной частью межевого плана.

Межевой план – фактически единственный документ, который нужен для постановки земельного участка на кадастровый учет, для учета части земельного участка или внесения в ГКН сведений об изменении уникальных характеристик земельного участка.

В свою очередь, постановка земельного участка на кадастровый учет нужна для последующей регистрации права собственности (или иного вещного права) на такой земельный участок. Согласно закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (п. 1.2 ст. 20), «не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

Кроме того, даже если участок учтен, государственная регистрация прав на него может быть приостановлена. Это может произойти в случае, если в ГКН в отношении такого земельного участка «отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ такого земельного участка или одна из границ такого земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка». При этом существуют некоторые исключения, когда регистрация разрешена и при неуточненных границах:

1) если право на земельный участок ранее зарегистрировано в установленном законом порядке;
2) если подано заявление о государственной регистрации возникновения, перехода или прекращения права собственности на земельную долю;
3) если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, образован путем перераспределения такого земельного участка и земельного участка, находящегося в собственности гражданина;
4) если такой земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства (исключение действует до 1 января 2018 г.);
5) если право возникает в связи с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (исключение действует до 1 января 2018 г.);
6) в иных установленных федеральным законом случаях (исключение действует до 1 января 2018 г.).

Проведение согласования границ смежных земельных участков может быть и самоцелью, когда данная процедура кадастровыми инженерами проводится для разрешения споров между соседями. Если участники спора не придут к соглашению между собой, разрешение вопроса возможно только в судебном порядке.

При этом кадастровый инженер только фиксирует притязания сторон и не имеет возможности самостоятельно устанавливать границы. Если границы согласованы, кадастровый инженер может обозначить в натуре межевые знаки и подготовить документы для внесения изменений о границах и характерных точках земельных участков в ГКН (для юридического закрепления данных границ).

Таким образом, согласование границ земельного участка и составление акта согласования необходимо:
1) при образовании новых земельных участков для регистрации на них права собственности и иных вещных прав;
2) в случае возникновения межевых споров для уточнения границ земельных участков;
3) в случае регистрации права собственности на земельные участки, которые предоставлены гражданам, но права на которые не зарегистрированы должным образом, в том числе в случае регистрации права собственности на земельные участки по «дачной амнистии».

2. Когда согласование границ земельного участка обязательно?

В соответствии со статьей 39 закона «О государственном кадастре недвижимости», местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию в случае, если в результате кадастровых работ

были уточнены границы земельного участка или смежных земельных участков, сведения о которых внесены в ГКН. При этом согласовывать месторасположение границ необходимо со следующими категориями правообладателей смежных земельных участков (заинтересованными лицами):

1) собственники (исключение составляют случаи, когда смежные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и предоставлены гражданам на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, а также предоставлены частным предприятиям на праве постоянного (бессрочного) пользования);

2) лица, которые владеют участками на праве пожизненного наследуемого владения;

3) лица, которым участки предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования (кроме государственных и муниципальных учреждений, органов госвласти, органов местного самоуправления, казенных предприятий);

4) арендаторы, которые заключили договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на срок от 5 лет.

3. Каков порядок согласования месторасположения границ земельного участка?

Процедура согласования границ земельного участка с правообладателями смежных участков организовывается кадастровыми инженерами, нанятыми для выполнения кадастровых работ, в том числе для проведения межевания и составления межевого плана.

По выбору заказчика работ согласование может проводиться как с установлением границ земельного участка на местности, так и без него. При этом заинтересованные лица могут потребовать вынесения совместной границы земельных участков на местности. В некоторых случаях установление границ на местности все же не разрешается (на лесных землях, землях особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных землях, предназначенных для природопользования коренными народами Севера, Дальнего Востока, Сибири).

Законодательством предусмотрено две формы проведения согласования границ земельного участка:

1) посредством проведения собрания заинтересованных лиц;

2) в индивидуальном порядке.

Если индивидуальный порядок согласования в законе не регламентирован, то по отношению к организации общего собрания правообладателей смежных земельных участков существуют четкие правила:

1) Общее собрание должно проводиться в населенном пункте, в котором размещен участок, или в ближайшем к нему населенном пункте. Иное место

может быть определено кадастровым инженером по согласованию с заинтересованными лицами;
2) Для приглашения заинтересованных лиц на собрание им вручается под расписку, высылается почтовым отправлением с уведомлением о вручении, а также направляется на электронную почту извещение. Контактные данные заинтересованных лиц берутся из сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости. Извещение должно быть вручено или доставлено за 30 дней до собрания. При этом у заинтересованных лиц должно быть не менее 15 дней для подачи возражений. В случае если заинтересованные лица отказываются получать извещения, они считаются надлежащим образом извещенными.
3) В случаях, если смежные земельные участки являются лесными участками, если в ГКН отсутствуют сведения об адресе хотя бы одного из правообладателей смежных участков или почтовое отправление возвратилось с пометкой о невозможности вручения, а также если смежным земельным участком является территория общего пользования садоводческого, дачного или огороднического некоммерческого объединения граждан или собственниками смежного участка являются 5 и более лиц, то допускается, что извещение о проведении собрания по поводу согласования границ земельного участка может быть опубликовано в порядке, определенном для опубликования муниципальных правовых актов;
4) В извещении должны обязательно содержаться следующие сведения:
- сведения о заказчике кадастровых работ, в т.ч. почтовый адрес и номер телефона;
- сведения о кадастровом инженере, в т.ч. его почтовый адрес, адрес электронной почты и номер телефона;
- кадастровый номер и адрес земельного участка, кадастровые номера и адреса смежных земельных участков (при отсутствии адресов указываются сведения о местоположении земельных участков) либо кадастровый номер кадастрового квартала, в границах которого расположены указанные земельные участки;
- порядок ознакомления с проектом межевого плана, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня вручения, направления или опубликования извещения;
- место, дата и время проведения собрания о согласовании местоположения границ;
- сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами требований о проведении согласования местоположения границ с установлением таких границ на местности и (или) в письменной форме обоснованных возражений о местоположении границ земельных участков после ознакомления с проектом межевого плана.

Кадастровый инженер во время проведения согласования местоположения границ:

1) проверяет полномочия заинтересованных лиц или их представителей (проверяет документы, удостоверяющие личность, документы, подтверждающие полномочия представителей, а также документы, подтверждающие права на соответствующие земельные участки);

2) обеспечивает возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с проектом межевого плана и дает необходимые разъяснения;

3) указывает заинтересованным лицам или их представителям подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности (в случае согласования границ с их установлением на местности).

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 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, 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, 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, в том числе в судебном порядке.

Заместитель руководителя Управления
Росреестра по Чеченской Республике
А.Л. Шаипов