

Две стороны одной границы

Установление границ земельного участка согласно действующему законодательству не является обязательным. При этом проведение такой процедуры правообладателями земельных участков является важным мероприятием, позволяющим избежать проблем в будущем. Наличие четко установленных границ позволяет без лишних проблем совершать с участком любые операции и сделки. Установленные и внесенные в Единый государственный реестр недвижимости сведения о местоположении границ земельного участка способствуют исключению многих юридических проблем, в том числе земельных споров между владельцами смежных участков. Это, можно сказать, основа добрососедских отношений, при том еще и закреплённая документально.

Установление и закрепление границ на местности осуществляется кадастровым инженером в рамках проведения кадастровых работ. В ходе кадастровых работ производятся замеры, определяются координаты границ и площадь земельного участка.

Как отмечает заместитель руководителя Управления Росреестра по Алтайскому краю **Елена Владимировна Бандурова**: *«Огромное количество конфликтов и судебных споров берут свое начало в ошибках, допущенных при проведении кадастровых работ и установлении границ земельных участков. Поэтому к выбору исполнителя кадастровых работ необходимо подойти с особой ответственностью»*.

Перед заключением договора на проведение кадастровых работ рекомендуем проверить сведения об их исполнителе в государственном реестре кадастровых инженеров на официальном сайте Росреестра.

Одним из ключевых моментов при уточнении границ земельного участка, предупреждающих возможность возникновения дальнейших проблем, является согласование его границ с соседями.

Предметом такого согласования является установленное при выполнении кадастровых работ местоположение границы земельного участка, одновременно являющейся границей другого принадлежащего иному заинтересованному лицу земельного участка (местоположение смежных границ).

Кадастровый инженер проводит согласование местоположения уточняемых границ земельного участка и смежных с ним земельных участков с собственниками и пользователями указанных объектов недвижимости. Собственникам либо их представителям (при наличии нотариальной доверенности) направляется извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ на почтовый или электронный адрес. Также допускается согласование в индивидуальном порядке.

В случае наличия усиленной квалифицированной электронной подписи у всех заинтересованных лиц осуществление согласования местоположения границ земельных участков с заинтересованными лицами в индивидуальном порядке возможно в электронном виде. Такой способ согласования значительно упрощает задачу и позволяет осуществить процедуру согласования удаленно.

При этом также необходимо отметить, что по желанию заказчика кадастровых работ согласование местоположения границ может проводиться и с установлением границ земельных участков на местности. В таком случае необходимо обеспечить присутствие всех участвующих в согласовании лиц на собрании по месту расположения земельного участка, границы которого согласуются.

Проводить согласование с установлением границ земельных участков на местности целесообразно, когда подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков не было ранее закреплено чем-либо на поворотных точках, например, границы не совпадают с линейными сооружениями (заборами, фасадами зданий, элементами дорожной сети и т.д.) или границы не проходят по «живым урочищам» (рекам, ручьям, водотокам, водоразделам и т.д.).

Установленное на местности и закрепленное в присутствии всех заинтересованных лиц местоположение границ земельного участка обеспечит ознакомление «воочию» с местоположением такой границы, и позволит избежать обвинений со стороны владельцев смежных земельных участков, что местоположение границ им было недостаточно ясно.

Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, либо если извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью акта согласования местоположения границ, либо не представили свои возражения о местоположении границ в письменной форме с их обоснованием.

Подтверждением соблюдения кадастровым инженером порядка согласования будут являться содержащиеся в акте согласования местоположения границ земельного участка, подписи заинтересованных лиц, либо зафиксированные их возражения относительно местоположения границ.

Обращаем внимание, что наличие обоснованных возражений, оформленных в письменной форме, а также нарушение порядка согласования местоположения границ земельных участков является основанием для принятия государственным регистратором прав решения о приостановлении государственного кадастрового учета.