

Исследование
«Введение согласования границ земельных участков в электронном виде.
Методы, плюсы, минусы».

Автор: Калугина Юлия Игоревна – член СРО Ассоциация "ОКИС", Новосибирская область

Введение.

В рамках выполнения конкурсного задания «Исследования на заданную тему» мною была выбрана тема «Введение согласования границ земельных участков в электронном виде. Методы, плюсы, минусы», т.к. эта тема интересная и актуальная. Процедура согласования границ наименее проработана в кадастровой деятельности, в плане правоприменительной практики (реального выполнения кадастровым инженером этой процедуры от законодательно прописанных норм по выполнению).

Процедура согласования границ очень важна, потому что в основе этой процедуры лежит договоренность собственников смежных земельных участков, о прохождении их смежной границы на местности. Кадастровым инженером подготавливается акт согласования границ земельных участков (п. 1 ст.40 221-ФЗ), закрепляется этот документ подписями собственников этих участков (п. 2 ст.40 221-ФЗ). Оригинал хранится в Управлении Росреестра (Приказ №363 от 09.06.2016).

Проблема оспаривания границ существует очень давно, с момента существования племен и их претензий на территорию, на которой они обитают, до сегодняшних дней. Споры за территорию ведутся и на мировом уровне, и на уровне бабушек соседок в ближайшем садовом обществе. На всех уровнях этот вопрос стоит остро, и каждый готов отстаивать свои интересы до конца.

В России прохождение этой процедуры очень важно, т.к. на данном этапе идет процесс формирования, наполнения базы ЕГРН сведениями о местоположении границ земельных участков и прав на них, объектами капитального строительства, границами муниципальных образований, описаниями территориальных зон, ЗОУИТ и т.д. А возможность введения

процедуры электронного согласования границ земельных участков позволит ускорить процедуру и обеспечит достоверность внесения сведений в ЕГРН.

В своем исследовании я хотела приблизить реализацию электронного согласования границ земельных участков, возможно предложенным мной способом.

Задачи:

1. Обозначить проблему №1 – рассмотреть процедуру согласования границ на современном этапе);
2. Обозначить проблему №2 - Отсутствие координат границ земельных участков, предложенных к согласованию заинтересованными лицам на оборотной стороне акта согласования (сложно идентифицировать по графической части);
3. Способы решения (рассмотрим возможность размещения этого ресурса на сайте Росреестра).

Задача № 1: Рассмотреть процедуру согласования границ на современном этапе.

Рассмотрим процедуру согласования границ по факту выполнения на практике: При заключении Договора на выполнение кадастровых работ Заказчику назначается день выезда геодезиста для замеров границ земельного участка. У заказчика запрашиваются контакты смежных землепользователей. Заказчики кадастровых работ не всегда располагают контактными данными правообладателей смежных земельных участков, в сведениях ЕГРН на 99 % отсутствует информация для связи со смежными земельными участками. А во многих случаях до выезда на местность невозможно даже примерно определить, есть ли смежные землепользования, есть ли у них кадастровые номера. В случае, если удастся связаться с заинтересованными смежными землепользователями, им предлагается воспользоваться п5. Статьи 39 ФЗ 221 и определиться со способом согласования: «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 согласование местоположения границ с их установлением на местности».

Далее, если выбран способ согласования на местности, то по большому счету смежный землепользователь видит только «куда именно геодезист ставит вешку» и должен подписать акт согласования без чертежа на обороте, так как, если вписать длины линий и площадь можно в распечатанный бланк акта согласования по ходу измерений, то привезти с собой «в поля» принтер и организовать распечатку чертежа на обороте не самый оптимальный процесс выполнения кадастровых работ. И этого по опросу коллег не делает никто. И подписывать полупустые бланки большинство людей не будут, поэтому процедура согласования растягивается не на одну встречу.

В случае если выбирается способ согласования без установления границ на местности, то нужно либо смежному землепользователю ехать в офис кадастрового инженера, либо кадастровому инженеру к смежным

землепользователям. Поездки кадастрового инженера к нескольким смежным землепользователям в разные концы города, или в разные дни из-за невозможности всех собрать одновременно, влечет за собой увеличение стоимости кадастровых работ, а в условиях конкуренции люди ищут на чем сэкономить, поэтому, когда смежные землепользователи не приезжают в офис, как правило, кадастровые инженеры передают акты согласования на подпись через Заказчика кадастровых работ. При этом и рискуют своей репутацией, и в общем-то нарушают требование закона: «проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей», делегировав это Заказчику.

При выполнении уточнения границ и площади земельного участка выявляются на местности смежные земельные участки. Определяется это при геодезических измерениях по искусственным или природным объектам. Адреса смежных земельных участков указывает геодезист (по договору подряда) или кадастровый инженер на абрисе при съемке, если сведения об адресе присутствуют на домах. Т.к. есть смежные участки, есть их и правообладатели, возникает необходимость согласования границ с заинтересованными лицами (п.3 ст .39 221- ФЗ), если смежные земельные участки не стоят на государственном кадастровом учете с уточненными границами. Если ситуация складывается благополучно, смежные землепользователи приглашаются на процедуру установления границ.

Кадастровым инженером заказываются актуальные сведения на смежные земельные участки в виде выписок из ЕГРН. В них указано ФИО правообладателя, которые будут указаны в акте согласования.

В соответствии со статьей №39 221-ФЗ «Заинтересованные лица- это лица, обладающие смежными земельными участками на праве:

1)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, либо казенными предприятиями в постоянное (бессрочное) пользование);

2) пожизненного наследуемого владения;

3) 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);

4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).»

После обработки геодезических данных подготавливается чертеж границ земельного участка и дополнительные схемы для согласования (на усмотрение кадастрового инженера).

Подготавливается акт согласования границ установленной формы (Приказ №921 от 08.12.2015). В нем должны лично расписаться заинтересованные лица или представители, уполномоченные на подписание акта согласования границ земельных участков.

Затем кадастровый инженер выдает акт согласования не менее 2-х экземпляров заказчику кадастровых работ для проведения согласования со смежными земельными участками.

Вот тут и начинается проблема. В основном это касается физических лиц.

В соответствии со п.11-п.12 ст.39 221-ФЗ «11. При проведении согласования местоположения границ кадастровый инженер обязан:

1) проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей;

2) обеспечить возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана и дать необходимые разъяснения относительно его содержания;

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

12. При проведении согласования местоположения границ заинтересованные лица или их представители предъявляют кадастровому инженеру документы, удостоверяющие личность, документы, подтверждающие полномочия представителей заинтересованных лиц, а также документы, подтверждающие права заинтересованных лиц на соответствующие земельные участки (за исключением случая, если сведения о зарегистрированном праве заинтересованного лица на соответствующий земельный участок содержатся в Едином государственном реестре недвижимости)».

Проанализировав все межевые планы с участием согласования границ за 4 года работы, составлена таблица с возможными вариантами развития процедуры согласования границ.

При проведении согласования в индивидуальном порядке в 50% случаев кадастровый инженер может попасть в одну из следующих ситуаций:

Таблица №1

Ситуация	Собственники могут:		Варианты решения:
1	Не захотеть приезжать в офис для подписания акта и ознакомления с межевым планом.		Отдать акты согласования заказчику, чтобы он лично обратился к соседям, Ездить кадастровому инженеру по адресам смежников
2	Не предъявлять паспорт, ссылаясь на закон №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».	Нарушение п.12 ст. 39 221-ФЗ	В заключении кадастрового инженера можно написать обоснование
3	Не открывать двери, отказываться общаться с незнакомыми людьми.		Отдать акты согласования заказчику. Отправить по почте извещения о проведении согласования
4	Не предъявлять документы на земельный участок.	Нарушение п.12 ст. 39 221-ФЗ	Заказать сведения ФГИС ЕГРН
5	Без оснований быть против согласовывать		В суд, затраты собственника, потеря времени. Не имея средств, времени и желания спорить, заказчик все останавливает на

			этапе «согласования». Как следствие отрицательный опыт работы с КИ.
б	Сосед имеет старое свидетельство, не внесен в ЕГРН. Отказывается предоставлять копию правоустанавливающего документа и идти вносить сведения.	Нарушение п.12 ст. 39 221-ФЗ	Согласование через публикацию, извещение. Затраты заказчика работ, увеличение сроков предоставления услуги. Как следствие отрицательный опыт работы с КИ.

Следуя законодательству кадастровый инженер выезжает ко всем собственникам смежных земельных участков, это увеличит стоимость работ на 30 %. Это его сделает не конкурентно способным на рынке. В итоге он вернётся к способу согласования через заказчиков кадастровых работ. Это реалии, и от этого не уйти.

По личному опыту, 80 % заинтересованных лиц не заинтересованы в уточнении границ смежных земельных участков.

При благоприятном исходе событий, если нам повезло, происходит следующее:

После подписания соседями акта согласования заказчик приносит: акты согласования, доверенности, паспортные данные соседей (если они их предъявляют), свидетельства о рождении и другие свидетельствующие о полномочиях документы. Кадастровый инженер заполняет данные в межевой план и при необходимости в акт, если соседи не заполнили. Работы по формированию межевого плана подходят к завершающему этапу.

Можно сделать вывод:

Кадастровый инженер не присутствует лично при подписании акта согласования в 70 % случаев и не может свидетельствовать о том, кто подписал акт согласования. Полагается на добросовестные действия заказчика.

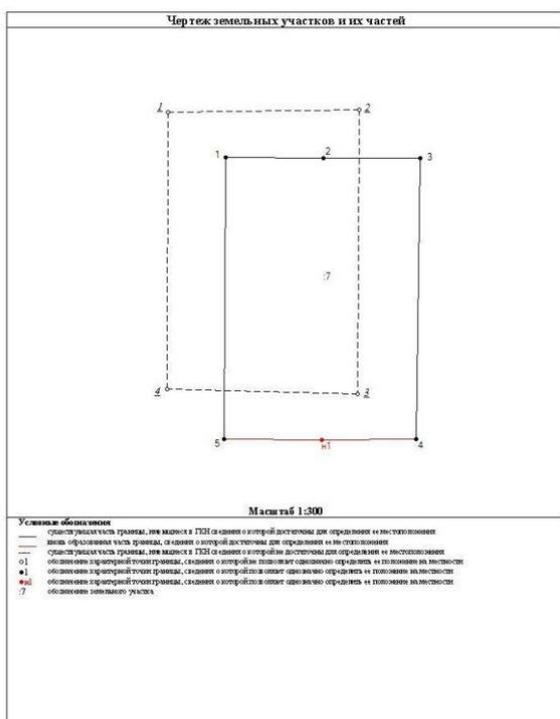
Проблема №2

Предложенный заинтересованными лицам акт согласования границ земельного участка не содержит координаты границ земельных участков, на оборотной стороне акта согласования находится чертеж, по которому сложно идентифицировать смежные границы соседних земельных участков.

В соответствии с Приказом №921 от 08.12.2015г. “Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке” утверждена форма акта согласования.

П.82 Приказа № 921 «В случае если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка (земельных участков) или в результате кадастровых работ по образованию земельных участков уточнено местоположение границ смежных земельных участков, на обороте Чертежа оформляется Акт согласования».

Что представляет собой Чертеж: п.78 Приказ №921 «На Чертеже отображаются: местоположение существующих, новых и прекращающихся существование характерных точек границ, а также частей границ земельных участков, частей земельных участков; обозначения земельных участков, частей земельных участков и характерных точек границ».



**АКТ СОГЛАСОВАНИЯ
МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Кадастровый номер или обозначение земельного участка _____
 Площадь земельного участка _____

Местоположение границ земельного участка согласовано:

Обозначение части границы	Формирование по плану (Ф, П)	Кадастровый номер смежного земельного участка	Сведения о лицах, участвующих в согласовании		Подпись и дата	Способ и дата измерения
			Фамилия и инициалы	Реквизиты документа удостоверяющего личность		
1	2	3	4	5	6	7

Лица, персональные данные которых содержатся в настоящем акте согласования местоположения границ, подтверждают свое согласие, а также согласие представляемого или лица на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления услуги, осуществляемой государственной кадастровой учет и государственное регистрационное право в соответствии с законодательством Российской Федерации (государственная услуга), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом, осуществляющим государственную кадастровый учет и государственную регистрационное право в целях предоставления государственной услуги.

Наличие возражений при согласовании местоположения границ земельного участка:

Обозначение характерной точки или части границы	Кадастровый номер смежного земельного участка	Содержание возражений о местоположении границ
1	2	3

Сведения о снятии возражений о местоположении границ земельного участка:

Обозначение характерной точки или части границы	Кадастровый номер смежного земельного участка	Фамилия и инициалы правообладателя или его представителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность, дата снятия возражений, подпись	Способ снятия возражений о местоположении границ (или иные местоположения или границы, рассмотрение земельного спора в суде, третейском суде)
1	2	3	4

Кадастровый инженер: _____
 И.П. Фамилия _____ Фамилия, инициалы _____

Не подготовленному человеку сложно разобраться с чертежом, чтобы понять, за что он расписывается – «может это точки на луне».

Даже схема расположения земельных участков, входящая в состав межевого плана, не во всех случаях информативна для «не подготовленных людей»:



30% заказчиков кадастровых работ просят подготовить дополнительную схему, на которой изображены смежные участки по результатам геодезической съемки и стоящие на ГКУ, имеющие уточненные границы, 10% просят каталог координат и графы для росписи соседей. Таким образом они хотят подстраховаться от возможных будущих угроз.

Способы решения:

-изменение формы акта согласования;

-возможность заверения подписью собственника всего межевого плана или его частей;

-согласования в электронном виде с возможностью увидеть существующие координаты в личном кабинете правообладателя на публичной кадастровой карте или другом картографическом материале.

Вывод: Форма акта согласования не отвечает требованиям заказчика кадастровых работ.

Общий вывод

Исходя из выше изложенного, можно сделать общий вывод: процедуру согласования границ необходимо адаптировать под возможности реального применения кадастровыми инженерами. Чтобы изменения не повлекли удорожания и увеличения сроков предоставления услуги. Это позволит улучшить показатели инвестиционного климата региона.

Один из эффективных способов решения этих вопросов - это внедрение согласования границ в электронном виде.

Размещение такого сервиса возможно, по моему мнению, на государственной площадке: <https://lk.rosreestr.ru/>.

Уже сейчас есть подобный сервис. Рассмотрим такую возможность на примере сервисов Удостоверяющего центра компании «ТехноКад» (т.к. я работаю с этой компанией по выпуску ЭП заявителей).

«Личный кабинет правообладателя» на сайте Росреестра.

Вход осуществляется через сайт Госуслуги. Этот обширный сервис затрагивает разные сферы жизни человека. Затем осуществляется переход на сайт Росреестра (<https://rosreestr.ru/>)

В личном кабинете правообладателя отражены объекты недвижимости, которыми владеет собственник, налоги зачисляемые на имущество физического лица. Возможно расширение и создание раздела «смежные земельные участки» для возможности электронного просмотра предложенных к согласованию границ земельных участков.

Плюсы:

- Для регистрации гражданин предъявляет скан паспорта, СНИЛСа, ИНН, который хранится на сервере;

- Широкое распространение использование услуг сайта среди граждан;

- Возможность идентификации собственника земельного участка через сайт госуслуги.ру;

- Смежный землепользователь видит полный объем информации, за которую расписывается, и она сохраняется у него в электронном виде;

- Возможность просмотра границ земельного участка, подключение публичной кадастровой карты (возможно не сразу, для следующего этапа внедрения); на сайте Росреестра есть возможность проверки межевого плана на возможность пересечения границ со стоящими уже на учете земельными участками (уже сейчас это работает в кабинете кадастрового инженера). А в дальнейшем разработка подключения единой электронной картографической основы;

- Просмотр статистики кадастрового инженера, подготовившего акт согласования. Как следствие желание у кадастровых инженеров повысить свою статистику и уровень;

- Контроль Росреестра за координатами границ земельных участков, предложенных к согласованию заинтересованным лицам, и координат границ земельных участков, представляемых для государственного кадастрового учета.

Т.к. не редкость такая ситуация, когда заказчик работ хочет «прирезать» себе

больше территории, ссылаясь на предельно минимальный размер. Органы Росреестра приостанавливают учёт, кадастровый инженер обрезает до 10%. И прикладывает тот же акт согласования с исправленной площадью (исправления заверяются подписью кадастрового инженера).

Минус:

- Вход в личный кабинет возможен без ЭЦП по подтвержденной своей учетной записи. А акт согласования в соответствии п. 2 ст.40 221-ФЗ считается согласованным **при наличии личных подписей** всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением предусмотренного ч. 3 ст.40 221-ФЗ.

В правоприменительной практике существует, во всяком случае, два подхода к определению понятия «личная подпись».

Некоторые суды в качестве определения понятия личной подписи применяют широко распространенное в словарях русского языка значение слова «подпись», указывая, что под личной подписью следует понимать собственноручно написанную фамилию, в связи с чем собственноручно написанной фамилии достаточно для квалификации её в качестве личной подписи человека (Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.05.2019 № 18АП-4156/2019 по делу № А07-7535/2018; Определение Фировского районного суда Тверской области от 24.10.2018 по делу № 2-98/2018; Решение Железнодорожного районного суда города Екатеринбурга от 08.10.2015 по делу № 2-1812/2015~М-1152/2015; Апелляционное определение Волгоградского областного суда от 11.03.2015 по делу № 33-3043/2015.)

Тем не менее, в настоящее время наиболее популярным подходом к определению понятия личной подписи в правоприменительной практике является определение личной подписи как уникальной совокупности символов, написанных от руки, с применением определенных оформительных приемов, служащей для идентификации человека (Апелляционное определение Ленинградского областного суда от 11.09.2019 по делу № 33-5452/2019; Решение Калининского районного суда города Челябинска от 09.10.2018 по делу № 2-3245/2018; Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от

29.05.2018 по делу № 33-13084/2018; Решение Армянского городского суда Республики Крым от 04.04.2017 по делу № 2-1/2017(2-370/2016;)-М-329/2016; Решение Чертановского районного суда города Москвы от 09.09.2016 по делу № 2-4890/2016; Заочное решение Василеостровского районного суда города Санкт-Петербурга от 16.05.2016 по делу № 2-168/2016(2-5045/2015;)-М-4869/15; Решение Рудничного районного суда города Прокопьевска от 03.12.2015 по делу № 2-1769/2015).

Для согласование электронном виде нам нужна подпись собственника земельного участка.

Технологии не стоят на месте и на данном этапе мы имеет такой продукт как электронная подпись (ЭП).

Юридическое значение электронной подписи определяется п. 2 статьи 160 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), из которого следует, что электронная подпись является аналогом собственноручной. Правовые условия использования электронной подписи в электронных документах регламентирует Федеральный закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ (ред. от 23.06.2016) «Об электронной подписи» (с изм. и доп., вступ. в силу с 31.12.2017), который отменил Федеральный закон «Об электронной цифровой подписи» от 10.01.2002 № 1-ФЗ. В соответствии с новым законом термин «электронная цифровая подпись» заменяется на «электронная подпись». Содержание понятия «электронная подпись» дано в п. 1 ст.2 Закона № 63-ФЗ: «ЭП представляет собой информацию в электронной форме, которая присоединена к другой информации в электронной форме (подписываемой информации) или иным образом связана с информацией, которая используется для определения лица, подписывающего информацию». Таким образом, закон предусматривает условия признания электронных документов, подписанных ЭП, равнозначными документам на бумажном носителе с собственноручной подписью (ст. 6 Закона № 63-ФЗ).

Это будет минусом, т.к. многие граждане не понимают, почему им необходимо покупать ЭП, если у них есть «подтвержденная» учетная запись на

сайте госуслуг. Чувствуют себя обманутыми, снижается доверие к кадастровому инженеру и электронным услугам.

Наличие сотового телефона и адреса электронной почты позволяет приобрести у Удостоверяющего центра ЭП. Но для такой категории граждан, как пожилые люди, это может вызвать сложности. И, возможно, эта услуга для них будет недоступна.

Возможности электронного подписания акта согласования границ земельного участка на примере сервисов Удостоверяющего центра компании «ТехноКад».

«СЕРВИС УДАЛЕННОЙ ПОДПИСИ» (Облачный сертификат) включает в себя 5 этапов:

1. *Регистрация (по приглашению или первичная)* – Физ.лицо регистрируется с системе с помощью кадастрового инженера или сотрудников Удостоверяющего центра.

2. *Обзор интерфейса* - Краткий обзор работы личного кабинета.

3. *Отправка на подпись* - кадастровый инженер отправляет для ознакомления межевой план, акт согласования земельного участка. В личном кабинете собственник или смежник просматривает документы.

4. *Подпись документа*- Если собственник согласен подписывает.

ТехноКад

Запрос от 12.02.2018
sra@technokad.ru

Ожидает выполнения.

Схема расположения земельных участков
КОВ.pdf
838.34 КБ

Скачать файл на компьютер

Схема расположения земельных участков
ОВ.pdf
838.34 КБ

1 Подписать облачной ЭП, если она привязана к учетной записи ИЛИ

2 Подписать сертификатом, который установлен на компьютере

Подписать облачной подписью

Подписать локальным сертификатом

В данный момент данная функция недоступна. Для включения возможности подписи локальными сертификатами установите сервис подписи.

Обновить состояние плагина.

Загрузить подпись

Отклонить запрос на подписание.

Загрузить к документу файл подписи в формате .sig (при его наличии на компьютере)

Отказаться подписывать документ (отклоняет подписание всех файлов в запросе, которые еще не были подписаны)

5. Прием подписанного документа-Кадастровый инженер принимает подписанные документы и отправляет на учёт.

Выпуск электронной подписи - этот коммерческий сервис в среднем ЭП у Удостоверяющих центров стоит от 300р до 500р. Помимо своей ЭП, заказчик работ будет должен оплатить одну ЭП смежников, как минимум одного. Что повлечет увеличению общей суммы за проведенные работы.

Выводы:

С развитием Интернета сферы человеческого взаимодействия постепенно перемещается в виртуальное пространство. Для примера можно рассмотреть сайт Госуслуги. Информационные технологии, основанные на компьютерной технике, требуют радикальных изменений организационных структур управления, его регламента, документации, фиксирования и передачи информации. На данном этапе кадастровые инженеры уже перешли в освоение виртуального пространства, но только одной ногой. Согласование границ земельных участков держат нас в прошлом. Если мы уже в нашей профессиональной сфере отказались в 2008 г. от бумаги, в 2010 г. от дискет, а с 2017 от дисков т.к. открыт личный кабинет кадастрового инженера, который позволяет размещать zip архивы на сайте Росреестра, присваивать УИН коды.

Одной из новых технологий является электронная подпись (ЭП), которая уже позволяет проводить сделки в электронном виде.

А если внести изменение в законодательство в части аннулирования необходимости приобретения и оплаты отдельной цифровой подписи для нужд согласования, а «подписывать» акт кнопкой из личного кабинета госуслуг, то согласование границ шагнет вперед семимильными шагами в плане качества, достоверности, скорости и удешевления услуг для населения.

В сложившейся практике согласование в индивидуальном порядке полностью лежит на совести кадастрового инженер. На всё законы не придумаешь, необходимо повышать культуры в целом, чтобы люди не стремились обманывать друг друга.