

## **Введение согласования границ земельных участков в электронном виде. Плюсы и минусы, методы**

*Автор: Муртазина Динара Мухаматовна – кадастровый инженер, член А СРО «ОКИ», Челябинская область.*

Мною была выбрана первая тема: «Исследование введения согласования границ земельных участков в электронном виде. Плюсы и минусы, методы».

Если набрать в поисковой сети “google” “согласование местоположения границ земельного участка”, то результатов такого поиска будет 754 000. Это и ссылки на нормативные источники, и публикации в саморегулируемых организациях и многое другое. Актуальность данной темы подтверждается не только большим количеством разъяснительной документации по данной теме, но и ситуацией на рынке кадастровых услуг. Каждый третий заказчик в нашей фирме обращается к нам для “установления границ участка на местности”.

Что же это за процедура? **Уточнение местоположения границ земельного участка** - это комплекс работ и процедур, направленных на установление и юридическое закрепление **границ земельного участка** с определением координат характерных (поворотных) точек **границ** с нормативной точностью.

Процедура уточнения местоположения границ участка предполагает согласование местоположения границ участка с правообладателями смежных участков. При этом необходимо отметить, что согласование местоположения границ участка (далее “согласование”) проводится с правообладателями участков, границы которых не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства (то есть такими же “декларативными” участками). В настоящее время согласование проводится путем составления и заполнения акта согласования местоположения границ участка на обратной стороне чертежа межевого плана. При этом в акте согласования необходимо указывать паспортные данные правообладателя участка, что порой вызывает непонимание и настороженность со стороны собственника смежного участка. Согласно п.12 ст. 39 ФЗ-221 “О кадастровой деятельности” кадастровый инженер при проведении согласования местоположения границ проверяет документы, подтверждающие личность и/или полномочия представителей заинтересованных лиц. Однако на практике данные документы скорее предоставляют правообладателю уточняемого участка, если вообще предоставляют! Кадастровому инженеру достаточно сложно определить подлинность подписи заинтересованного лица. На практике был случай, когда заказчик ввиду наличия проблем и споров с собственником смежного участка подделал подпись в акте согласования.

В настоящее время введена процедура передачи актов согласования в Управление Росреестра по субъектам Российской Федерации с сопроводительным письмом.

Для чего была введена эта процедура? Как кадастровый инженер я была уверена, что данное мероприятие введено с целью подтверждения проведенной процедуры согласования границ определенного участка. Для того чтобы при наличии споров в будущем или возникновении сомнений в отношении

местоположения границ участка, можно было запросить данный акт согласования и удостовериться в подлинности подписей собственников смежных участков и подтвердить легитимность проведенного межевания. Однако если в той же поисковой сети попытаться ввести “передача актов согласования в Росреестр”, то во второй ссылке можно прочитать следующее “Учитывая изложенное, Управление рекомендует заказчикам кадастровых работ после осуществления государственного кадастрового учета земельного участка и получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости, запросить у кадастрового инженера сведения о передаче на хранение акта согласования земельного участка на бумажном носителе.

Владение такой информацией позволит гражданам и юридическим лицам дополнительно проконтролировать исполнение кадастровым инженером требований законодательства и удостовериться в добросовестном исполнении им заключенного договора подряда”. Таким образом, данные акты передаются в Росреестр только для контроля качества исполнения своей работы кадастровым инженером! Однако повышение качества выполняемых работ заключается не в перекладывании ответственности на кадастрового инженера, а повышении уровня правовой грамотности населения.

На мой взгляд, ввести согласование границ земельных участков в электронном виде возможно, однако для этого потребуется переходный период для того, чтобы разделить ответственность за качество выполняемых кадастровых услуг между заказчиком и кадастровым инженером. Скажем в настоящее время введение электронного согласования невозможно. Однако если передачу актов согласования в Росреестр переложить на заказчика кадастровых работ, тем самым объяснив значимость данного документа (объяснить насколько важно согласовать границы верно и насколько важно указать подлинные данные собственников), то можно тем самым повысить качество самого согласования! Для кадастрового инженера необходимость передачи бумажного варианта акта согласования отпадет, однако в личном кабинете кадастровому инженеру необходимо будет подгружать электронный образ акта согласования, который был передан на кадастровый учет изменений (для этого необходимо создать отдельный раздел в личном кабинете).

Для повышения уровня правовой грамотности в сфере кадастрового учета необходимо также говорить о плюсах использования личного кабинета правообладателя. В личном кабинете необходимо реализовать возможность правообладателем недвижимости указания **личного** согласования с ним смежных границ участков. Для этого можно внести данные для связи (электронная почта, сотовый телефон), которые может использовать Росреестр при запросе кадастровым инженером или правообладателем смежного участка (так как данные об объекте недвижимости собственником которых является физическое лицо указаны в разделе “мои объекты” личного кабинета). Данный шаг поможет избежать согласования местоположения границ участка посредством опубликования извещения о проведении согласования в газете при отсутствии данных для связи. К данной возможности многие заказчики любили прибегать при наличии споров с соседями.

В будущем возможно введение электронного согласования местоположения границ участка. Если, к примеру, в личном кабинете физического лица указана

контактная информация для связи с ним, то направление извещения о согласовании можно производить электронным способом согласно данным личного кабинета (электронная почта указанная в кабинете, почтовый адрес для связи с правообладателем). Данный способ особенно будет актуален, если эти данные будут передаваться Росреестру. Тогда при запросе данных на земельный участок (кадастровая выписка), при наличии данных правообладателя в личном кабинете, данная информация будет передана заказчику работ для согласования местоположения границ. Однако в данном случае существует проблема с персональными данными. Их использование должно быть оговорено законом.

Таким образом, в настоящее время для того, чтобы приблизиться к введению электронного согласования местоположения границ, необходимо повышать правовую грамотность не только кадастрового инженера, но всего населения в целом, определить ответственность правообладателя за достоверность процедуры согласования местоположения границ участка, возложить необходимость передачи акта согласования в бумажном виде на правообладателя уточняемого участка, возложить необходимость формирования базы актов согласования в электронном виде в личном кабинете на кадастрового инженера.