

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

Автор: Прискачева Светлана Владимировна – член А СРО "Кадастровые инженеры", кадастровый инженер ООО «Квадратный метр плюс», Челябинская область

Согласно части 1 ст. 39 Федерального закона № 221-ФЗ от 24.07.2007г. «О кадастровой деятельности» (далее 221-ФЗ) местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию с заинтересованными лицами, 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. Согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими 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).

Согласно части 7 ст. 39 221-ФЗ, согласование местоположения границ по выбору кадастрового инженера проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом. Согласование местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц без установления границ земельных участков на местности осуществляется на территории населенного пункта, в границах которого расположены соответствующие земельные участки или который является ближайшим населенным пунктом к месту расположения соответствующих земельных участков, если иное место не определено кадастровым инженером по согласованию с заинтересованными лицами.

На сегодняшний день в процессе работы по согласованию границ с заказчиками уже происходит обмен информацией по электронной почте, это в том числе отправка межевого плана на предварительное согласование заказчику и смежным землепользователям, получение от них документов, удостоверяющих личность и подтверждающих полномочия по согласованию границ (при необходимости). После этого происходит встреча с каждым заинтересованным лицом по согласованию границ для получения их личных подписей (при этом в некоторых случаях приходится выезжать в область, другой регион и пр.).

Обычно согласование границ стандартного земельного участка (с тремя смежными землепользователями) занимает от двух недель, при условии, что уточняемый (или образуемый) земельный участок расположен в том же городе, где работает сам кадастровый инженер.

Зачастую клиент просит провести межевание земельного участка в кратчайшие сроки. Это может быть требованием банка для одобрения ипотеки, либо приближающаяся сделка по продаже или покупке земельного участка, либо скорый отъезд клиента, и пр.

В таких случаях, а также для упрощения работы по согласованию границ земельных участков, для согласования границ земельных участков с заинтересованными лицами, находящимися за пределами области работы, необходима возможность согласования границ земельных участков в электронном виде.

Согласно Федерального закона 221-ФЗ, в настоящее время не предусмотрена возможность проведения согласования границ земельных участков в электронном виде.

На мой взгляд, в силу всё большего распространения электронного документооборота, всё большей компьютеризации большинства сфер жизни, необходимо проработать вопрос о проведении согласования границ земельных участков в электронном виде. Данная тема является актуальной для кадастрового сообщества нашей страны.

Для того чтобы проведение согласования границ земельных участков в электронном виде было осуществимо, необходимо наличие электронной цифровой подписи у всех заинтересованных лиц.

В связи с этим, необходимо снизить цену на приобретение электронной цифровой подписи для физических лиц, которые приобретают данный сертификат для согласования границ земельных участков. Может быть необходимо создать сертификат подписи по минимальной цене только с целью согласования границ земельных участков.

На данный момент, у программы «Технокад» существует возможность оформления электронной цифровой подписи для заказчиков через кадастрового инженера. Однако не все смежные землепользователи имеют желание оформлять для себя подпись через «кадастрового инженера своего соседа».

В связи с этим, можно выделить проблемы, с которыми может столкнуться кадастровый инженер при согласовании границ земельных участков в электронном виде:

1. Отсутствие электронной цифровой подписи у заказчика, у всех заинтересованных лиц.

2. Отсутствие желания оформления электронной цифровой подписи у всех заинтересованных лиц, в том числе заказчика.
3. Отсутствие средств на приобретение электронной цифровой подписи.
4. Недоверие со стороны заинтересованных лиц к согласованию границ земельных участков в электронном виде (в особенности люди пенсионного возраста).
5. Отсутствие возможности электронного документооборота (отсутствие компьютера, электронной почты, интернета и пр.) (в особенности актуально для отдаленных районов, деревень, сёл и пр.).
6. Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений об электронной почте заинтересованных лиц.

Однако не смотря на возможные проблемы согласования границ земельных участков в электронном виде, существуют и положительные стороны этого вопроса:

1. Это значительно ускорит согласование границ земельных участков, а следовательно и выполнение кадастровых работ, в том числе внесение изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости и постановку на учет земельных участков.
2. Позволит проводить согласование с заинтересованными лицами, находящимися либо за пределами РФ, либо в отдаленных районах РФ и пр.
3. Уменьшит бумажный документооборот, в том числе положительно скажется на экологии (что очень актуально для города Челябинска в частности и всего сегодняшнего мира).

Введение процесса согласования границ земельных участков в электронном виде можно начать со следующих этапов:

1. В средствах массовой информации, на сайтах Росреестра, Администраций городских округов, муниципальных районов разместить информацию о начале введения процесса согласования границ земельных участков в

электронном виде, с целью ознакомления граждан о появившейся возможности, также для большего доверия граждан к данному вопросу.

2. Начать вносить в сведения Единого государственного реестра недвижимости данные об электронной почте правообладателей земельных участков, через многофункциональные центры (при подаче документов), через сайт государственных услуг и др.
3. Создать возможность запроса выписок на земельные участки из Единого государственного реестра недвижимости с содержащимися в них данными об электронной почте правообладателей. Как показывает практика на сегодняшний день выписка из ЕГРН в большинстве случаев не содержит электронный адрес правообладателя земельного участка. Необходимо применить практику заказа выписок из ЕГРН с адресами правообладателей земельных участков.
4. Создать реестр, содержащий данные о наличии (или отсутствии) электронной цифровой подписи у правообладателей земельных участков.
5. Разработать форму акта согласования местоположения границ земельных участков, подготавливаемого в электронном виде.
6. Разработать текст уведомления, направляемого правообладателям земельных участков посредством электронной почты.
7. Определить срок, в течение которого заинтересованное лицо после получения уведомления и акта согласования в электронном виде должно подписать акт.
8. Должен быть организован тестовый режим применения практики согласования границ в электронном виде, чтобы определить возникающие проблемы и пути их решения.

Таким образом, при наличии у заинтересованного лица электронной цифровой подписи, кадастровым инженером готовится акт согласования местоположения границ земельных участков в электронном виде. Далее направляется уведомление, межевой план (в том числе и акт согласования) правообладателю земельного участка, с которым необходимо провести

согласование, посредством электронной почты, содержащейся в выписке из ЕГРН. В течение установленного срока заинтересованное лицо подписывает акт согласования и отправляет кадастровому инженеру обратно. После всех необходимых согласований кадастровый инженер готовит межевой план для внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости (или постановки на государственный кадастровый учет) и передает заказчику (либо направляет сам, при возможности) для передачи в филиал Росреестра.

В связи с вышесказанным, можно сделать вывод, что вопрос о согласовании границ земельных участков в электронном виде в ближайшем будущем встанет очень остро.

Данное электронное согласование значительно упростит и ускорит работу кадастрового инженера, повысит его производительность и эффективность.

Также возможность согласования в электронном виде позволит провести согласование с заинтересованным лицом, находящимся в другом регионе, стране и пр.

Кроме того, в связи с необходимостью оформления электронной цифровой подписи для физических лиц, повысится процент использования электронных ресурсов через государственные услуги (для оформления документов и пр.), что снизит нагрузку на многофункциональные центры, государственные и муниципальные учреждения.

На мой взгляд, одним из важнейших преимуществ согласования границ земельных участков в электронном виде является уменьшение бумажного документооборота, а в будущем – полностью отказ от него. Это позволит сделать первый шаг к сохранению экологии на нашей планете, поможет предотвратить медленно, но неумолимо приближающуюся экологическую катастрофу планетарного масштаба.