****

Интервью

Росреестр Татарстана и Кадастровая палата об изменениях законодательства в деталях в совместном интервью

**Как мы сообщали ранее, в сентябре в России вступили в силу изменения в законы «О кадастровой деятельности» и «О государственной регистрации недвижимости». Что в связи с этим изменилось для граждан, в совместном интервью разъясняют представители Росреестра Татарстана и Кадастровой палаты – Ильгиз Шигабиев и Дмитрий Малинин.**

**- Прежде чем перейдем к законодательным изменениям, расскажите, для чего необходимо согласовывать границы земельного участка.**

- Согласно российскому законодательству, для того чтобы стать полноправным владельцем земельного участка и защитить свою территорию от посягательства третьих лиц, необходимо зарегистрировать права собственности на землю, установив границы своего участка. Координаты границ земельного участка определяет кадастровый инженер. При этом необходимо согласовать общие границы с соседями. Хочу подчеркнуть, что согласование границ является обязательной частью межевания в случае уточнения границ существующего участка или если сведения о границах смежных участков отсутствуют в ЕГРН.

**- аков порядок проведения процедуры согласования границ?**

- Кадастровый инженер может провести процедуру согласования границ индивидуально с каждым владельцем смежного участка или на общем собрании. В том и другом случае составляется акт согласования, который заверяется личными подписями всех заинтересованных лиц или их представителей. Все заинтересованные лица должны быть уведомлены о месте и времени проведения собрания не позднее чем за 30 дней до предполагаемой даты. Для этого кадастровый инженер направляет правообладателям смежных земельных участков извещения: на почтовые или электронные адреса.

Важно отметить, если в ЕГРН отсутствует контактный адрес смежника, либо направленное извещение вернулось не врученным, такое извещение публикуется в прессе, обычно – в местной газете. Несмотря на то, что адресат может не прочитать объявление в газете, он будет считаться надлежащим образом оповещенным. При этом отсутствие возражений с его стороны, неявка на собрание будут расцениваться как согласие с границами земельного участка соседа. Таким образом, согласование границы смежного участка может состояться без его владельца. Но в интересах правообладателей – участвовать в процессе установления границ на местности. Стоит подписывать акт согласования, только убедившись в правильности установления местоположения границ.

**- А если собственники земельных участков все-таки не согласны с установленными границами?**

- При несогласии с расположением смежных границ и невозможности разрешить спор с соседом, необходимо подать кадастровому инженеру письменные возражения. Их кадастровый инженер зафиксирует в акте согласования, а оригиналы возражений станут неотъемлемой частью межевого плана. Кадастровый инженер не вправе решать земельные споры, поэтому при наличии обоснованных возражений Росреестр Татарстана приостановит учетно-регистрационные действия. Решать же разногласия соседям придется уже в суде. Судебные тяжбы по вопросам установления границ участков считаются одними из самых сложных и длительных. Поэтому по возможности урегулировать земельный спор лучше на стадии согласования границ.

**- То есть данный закон как-то поможет эти споры решить?**

В какой-то мере, да. Ведь в числе важнейших новаций данного закона – обеспечение доступа кадастровых инженеров к информации из ЕГРН. В частности, речь идет о сведениях об адресах владельцев недвижимости: почтовых и электронных. Доступ к актуальным и достоверным контактам из реестра недвижимости снизит вероятность адресных ошибок при отправке гражданам извещений о проведении согласования границ смежных участков. Своевременная обратная связь позволит учесть интересы всех заинтересованных лиц, а значит, предотвратить земельные споры между соседями в дальнейшем.

**- Как же предотвратить такую ситуацию?**

- Предотвратить подобную ситуацию помогает внесение контактных данных правообладателей земельных участков в ЕГРН. Их наличие предоставит собственнику возможность своевременно получать извещения о проводимых согласованиях при уточнении границ, вовремя получить сообщение о проведении собрания, а личное присутствие при замерах поможет предотвратить возможные ошибки при установлении границ. Чтобы внести контактные данные в сведения ЕГРН, необходимо подать заявление в ближайшем офисе МФЦ.

**- А что вы можете сказать по поводу возможности увеличения своего земельного участка. Ведь это теперь тоже с 16 сентября возможно?**

- На самом деле такая возможность была у граждан и ранее. Они могут в индивидуальном порядке провести межевание и оформить излишки земли в собственность. Вступившие же в силу 16 сентября поправки [в законы](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326894/) «О государственной регистрации недвижимости» и «О кадастровой деятельности» дают возможность собственникам земли увеличить свои участки в ходе комплексных кадастровых работ, заказчиком которых являются органы местного самоуправления, при соблюдении определенных условий.

**- При каких же условиях можно узаконить неучтенные метры?**

- Узаконить лишние квадратные метры могут те собственники, которые пользуется этой землей 15 и более лет, на нее никто не претендует, нет никаких споров с соседями, претензий со стороны органов власти. Более того, площадь присвоенного участка не должна превышать предельный минимальный размер земельного участка, установленный администрацией. В том случае, если лимит не установлен, размер занимаемой территории не должен превышать 10% от площади, указанной в Едином государственном реестре недвижимости.

Таким образом, у граждан есть возможность официально оформить используемые участки, а соответственно, впоследствии ими распоряжаться, если в ходе комплексных кадастровых работ, которые проводятся по заказу местных властей, выяснится, что используемая площадь земельного участка больше, чем предусмотрено данными в ЕГРН. То есть при соблюдении всех критериев, о которых я говорил выше, разницу можно будет узаконить.

**- Одно из условий – это использование участка более 15 лет. А как этот факт гражданин может доказать?**

- Для подтверждения существования границ на местности 15 и более лет заинтересованные лица могут обратиться в Управление Росреестра с заявлением о предоставлении сведений из государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, в виде материалов инвентаризации земель и фотопланов местности, изготовленные в конце 90-ых в начале 2000 годов.

**- То есть произошедшие изменения законодательства нельзя рассматривать как возможность быстро увеличить площадь своих земельных участков?**

- Конечно нельзя! Закон направлен на уточнение существующих участков и поддержку собственников, которые на протяжении многих лет использовали земли без уточненных границ. То есть правила позволяют узаконить излишки земли. Речь не идет о целых самовольно занятых земельных участках. Нельзя сегодня выйти на участок, передвинуть забор и захватить свободный кусок земли в надежде на то, что завтра проведут комплексные кадастровые работы и узаконят ваш самовольный захват. Данными действиями вы нарушаете земельное законодательство, и за это предусмотрено административное наказание в виде штрафа в зависимости от кадастровой стоимости, но не менее 5 тыс. рублей с обязательным устранением нарушения.

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Росреестра Татарстана

+8 843 255 25 10

Пресс-служба Кадастровой палаты

8 950 326 92 02