

**Саморегулируемая
организация
«Ассоциация кадастровых
инженеров Поволжья»**

420061, РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д. 59а, e-mail: np-okirt@mail.ru, тел: 8 (843) 291-05-10

Исх. № 800
От «07» 08 2017г.

Кадастровым инженерам – членам
СРО АКИ «Поволжье»

Разъяснения по применению
ст. 39 Закона № 221-ФЗ

Уважаемые коллеги!

Последнее время участились обращения в адрес СРО «АКИ Поволжье» собственников земельных участков с жалобами на действия кадастровых инженеров в части нарушения процедуры согласования местоположения границ смежных земельных участков. Данные обращения неоднократно рассматривались контрольными и дисциплинарными органами СРО.

Учитывая то обстоятельство, что нарушение кадастровым инженером требований статьи 39 Федерального закона №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее-Закон) отнесено пунктом 5 части 15 статьи 29 данного Закона к грубым нарушениям, обращаем внимание кадастровых инженеров на следующие моменты.

В соответствии со статьей 39 Закона, местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию 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).

Границы земельного участка подлежат обязательному согласованию в случаях, если:

1) граница земельного участка, являющаяся одновременно границей смежного земельного участка, определена с точностью ниже нормативной, т.е. площадь является декларированная;

2) сведения о границе земельного участка, являющейся одновременно границей смежного земельного участка, не позволяют определить ее местоположение на местности;

3) сведения о земельном участке, являющейся одновременно смежным с уточняемым земельным участком, отсутствуют в ЕГРН.

При наличии в ЕГРН сведений об установлении и согласовании границы земельного участка (в том числе, в составе документов государственного фонда данных, полученных в результате землеустройства), повторное согласование границы земельного участка не проводится

Таким образом, как правило, в раздел «Акт согласования местоположения границ» в обязательном порядке включаются подписи правообладателей смежных земельных участков. Если данные подписи не содержатся в разделе «Акт согласования», то в графе «подпись и дата» указывается о том, что «согласование было ранее».

Наиболее часто нарушения процедуры согласования встречаются при **уточнении местоположения границ земельных участков, предоставленных под ведение садоводства или дачное строительство (СНТ или ДНТ)**, так как в данном случае у значительного количества смежных земельных участков графическая информация отсутствует. В таких случаях, кадастровый инженер делает неверный вывод, что если сведения о графической информации отсутствуют в сведениях ЕГРН, то это неразграниченная государственная собственность и согласование не требуется. Однако, как правило, это не так. Если земельный участок предоставлен для ведения садоводства или дачного строительства, то он однозначно не может быть отнесен к землям неразграниченной государственной собственности.

Следовательно, при работе в рамках СНТ (ДНТ) кадастровому инженеру необходимо собрать все правоустанавливающие документы и данные **правообладателя смежного земельного участка** любым доступным ему способом, в том числе, используя:

- информацию от председателя СНТ (ДНТ);

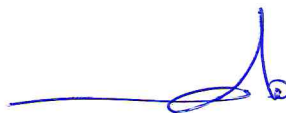
- сведения о смежествах, которые содержится в графической части Государственного Акта, выданного заказчику;
- запрос информации о списках членов СНТ (ДНТ) в госфонде данных;
- запрос сведений ЕГРН об объекте капитального строительства, расположенном на смежном земельном участке и основном земельном участке.

Затем, вам необходимо, направить уведомление в адрес правообладателя смежного земельного участка, а в случае отсутствия контактных сведений правообладателя, направить по адресу объекта недвижимости.

В дальнейшем кадастровый инженер, в случае отсутствия сведений, проводит процедуру согласования через средства массовой информации. В целях подтверждения соблюдения кадастровым инженером требований законодательства в отношении процедуры согласования, определенной статьей 39 Закона, документы подтверждающие действия кадастрового инженера, вносятся в состав межевого плана и сдаются с актом согласования в Росреестр.

Этот порядок обусловлен действующим законодательством и его необходимо четко соблюдать. В случае выявленных нарушений нами будут проводиться контрольные мероприятия и накладываться меры дисциплинарного воздействия.

Исполнительный директор



В.П.Савельев