

Кадастровая палата по Московской области рекомендует вносить контактные данные в ЕГРН для упрощения оформления «лишних метров»

**Вступивший в силу 16 сентября 2019 года Федеральный закон
от 17 июня 2019 года № 150-ФЗ утвердил право кадастровых инженеров запрашивать необходимую для геодезических и кадастровых работ информацию, в том числе сведения 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.**

Федеральный закон вносит изменения в Федеральные законы
«О кадастровой деятельности» и «О государственной регистрации недвижимости». Поправки упрощают процедуру проведения комплексных кадастровых работ, заказчиками которых выступают муниципальные власти. Федеральный закон устанавливает порядок уточнения границ земельных участков, фактическая площадь которых не соответствует площади, указанной в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Согласование местоположения границ является обязательным этапом межевания при уточнении границ существующего земельного участка,
а также в случае отсутствия в ЕГРН сведений о границах смежных участков.

Вступившие в силу поправки позволят кадастровым инженерам
в установленном порядке получать сведения, необходимые для проведения процедуры согласования границ, в том числе сведения об адресах владельцев недвижимости: почтовых и электронных. Это позволит в полной мере учитывать правовые интересы законных владельцев недвижимости –
как при проведении комплексных кадастровых работ,
так и при индивидуальном межевании участков. Своевременная обратная связь позволит учесть интересы всех заинтересованных лиц,
а значит, предотвратить земельные споры между соседями в дальнейшем.

Процедура согласования границ, проводится либо на общем собрании заинтересованных лиц, либо в индивидуальном порядке под расписку. Собрание необходимо организовывать с помощью предварительной рассылки извещений – на почтовые адреса или адреса электронной почты всех заинтересованных лиц. При этом поиском адресов должен заниматься кадастровый инженер, который до вступления в силу Федерального закона
не имел права запрашивать сведения об адресах собственников из ЕГРН.

В случае если контактные данные заинтересованных лиц найти
так и не удавалось, кадастровый инженер публиковал извещение в средствах массовой информации, например в местной газете. По закону, извещения
о проведении собрания должны быть вручены, направлены
или опубликованы не позднее, чем за тридцать дней до проведения собрания.
В ситуациях, когда граждане не отзываются, отсутствие возражений, равно как и отказ подписывать акт согласования, принимать извещение
или контактировать после его получения, служат основаниями считать смежные границы участка официально согласованными. Таким образом,
не получивший извещение собственник в дальнейшем мог оказаться в весьма невыгодном положении: его интересы могли быть нарушены, а решать споры с соседями предстояло в суде.

Предотвратить подобную ситуацию поможет внесение контактных данных правообладателей земельных участков в ЕГРН. Так как теперь Федеральный закон, как упоминалось ранее, позволяет кадастровым инженерам в установленном порядке получить сведения, необходимые
для проведения процедуры согласования границ. Наличие контактов
в ЕГРН предоставит собственнику возможность своевременно получать извещения о проводимых согласованиях при уточнении границ
и действиях, косвенно связанных с его недвижимостью. Добавить
свои контактные данные в сведения ЕГРН, чтобы всегда оставаться на связи, просто: достаточно подать соответствующее заявление в ближайшем офисе МФЦ.

«*Процедура согласования общих границ имеет большое значение
для всех заинтересованных лиц. Добавление адреса в сведения ЕГРН позволит владельцу смежного участка вовремя получить уведомление
о проведении собрания, а личное присутствие при замерах поможет предотвратить возможные ошибки при установлении границ*», – говорит **замглавы Федеральной Кадастровой палаты Марина Семенова.**

Напомним, что одно из положений Федерального закона предоставляет возможность гражданам узаконить в рамках проведения комплексных кадастровых работ, фактически используемые земельные участки,
если их площадь превышает площадь, указанную в ЕГРН. Узаконить фактически используемые «лишние» метры можно будет лишь в том случае, если участок используется в этих границах более 15 лет,
на него нет посягательств со стороны соседей и претензий органов власти. Кроме того, площадь такого «увеличения» должна быть не более предельного минимального размера участка, установленного местной администрацией, а в случае если такой минимальный размер не установлен – не более, чем на 10% от площади, указанной в ЕГРН.

Кадастровая палата по Московской области