Кадастровая палата рекомендовала внести контактные данные в ЕГРН для упрощения оформления «лишних метров»

В числе важнейших новаций вступивших в силу 16 сентября поправок – утверждение права кадастровых инженеров запрашивать из ЕГРН 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.

Изменения в законы «О кадастровой деятельности» и «О государственной регистрации недвижимости» вступили в силу 16 сентября. Поправки упростили процедуру проведения комплексных кадастровых работ, заказчиками которых выступают муниципальные власти. Федеральный закон (150-ФЗ от 17 июня 2019 года) устанавливает порядок уточнения границ земельных участков, фактическая площадь которых не соответствует площади, указанной в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). **Эксперты Федеральной кадастровой палаты** отмечают, что согласование границ является обязательной частью межевания в случае уточнения границ существующего участка или если сведения о границах смежных участков отсутствуют в ЕГРН.

Вступившие в силу поправки позволяют 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.

Межевание проводится как по заказу самого собственника, так и на основании государственных или муниципальных контрактов на проведение комплексных кадастровых работ. Кадастровый инженер определяет координаты границ земельного участка, и, если сведения о границах примыкающих к нему участков не внесены в ЕГРН, также согласует общие границы с соседями.

По решению кадастрового инженера согласование местоположения границ проводится на общем собрании заинтересованных лиц или в индивидуальном порядке под расписку. Разница в том, что 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 нового законодательства не имел права запрашивать сведения об адресах собственников из ЕГРН.

«*Несмотря на то, что процедура согласования местоположения границ является неотъемлемой частью межевания, а владельцы недвижимости вносят в госреестр контактную информацию для обратной связи в случаях, когда могут быть затронуты их права и законные интересы, кадастровые инженеры ранее не могли использовать эти данные в работе*», – говорит **замглавы Федеральной Кадастровой палаты Марина Семенова.**

В случае если адрес 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. 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 помогает внесение контактных данных правообладателей земельных участков в ЕГРН. «*Добавить почтовый или электронный адрес в ЕГРН стоит каждому правообладателю*», – говорит **замглавы Кадастровой палаты Марина Семенова**. 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.

Отсутствие возражений, равно как и отказ подписывать акт согласования, принимать извещение или контактировать после его получения, служат основаниями считать смежные границы участка официально согласованными. «*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 **Марина Семенова.**

Напомним, Президент России Владимир Путин подписал закон, который позволяет урегулировать вопрос согласования общих границ земельных участков. Одно из положений 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 больше 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.

Федеральная кадастровая палата

Тел. +7 495 587-80-80

press@kadastr.ru