

1. ЧТО НЕОБХОДИМО ЗНАТЬ О МЕЖЕВАНИИ и ДОКУМЕНТАХ на ЗЕМЛЮ.

Большинство садоводов путают регистрацию права собственности на садовый участок (юридическую регистрацию) с установлением (межеванием) границ и/или членством в Товариществе поскольку считают, что если у них на руках есть свидетельство о государственной регистрации права (в просторечье – «зеленка») и членская книжка то значит у садовода с оформлением садового участка в полном порядке – это не всегда так.

С 1 сентября 2016 года в качестве свидетельств о государственной регистрации права выдаются их аналоги – выписки из ЕГРН, на простой бумаге. При этом если у садовода есть на руках «зеленка» старого образца её менять на выписку из ЕГРН не нужно, т. к. старая зеленка как документ подтверждающий регистрацию права собственности не теряет своей юридической силы. В случае утери или повреждения «зеленки» возможно получить её аналог – выписку из ЕГРН посредством обращения в любое МФЦ города или к кадастровому инженеру за плату.

СЛЕДУЕТ ЗНАТЬ ЧТО СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ В ПРОСТОРЕЧЬЕ «ЗЕЛЕНКА», НЕ СВИДЕТЕЛЬСТВУЕТ И НЕ ПОДТВЕРЖДАЕТ НАЛИЧИЕ МЕЖЕВАНИЯ Т.Е. УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА.

УЗОКАНИВАНИЕ (МЕЖЕВАНИЕ, УТОЧНЕНИЕ, УСТАНОВЛЕНИЕ) ГРАНИЦ – ЭТО ВНЕСЕНИЕ СВЕДЕНИЙ (КООРДИНАТ) О МЕСТОПОЛОЖЕНИИ ГРАНИЦ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ (ДАЛЕЕ-ЕГРН).

ПОД МЕЖЕВАНИЕМ СЛЕДУЕТ ПОНИМАТЬ – это внесение сведений в ЕГРН, о местоположении фактически существующего забора (ограждения) участка или иных объектов искусственного происхождения (межа, борозда, колышки, сетка, столбики и прочее) которые позволяют определить местоположение границ участка и с которыми согласны смежные собственники участков.

ОДНАКО НАДО ЗНАТЬ, ЧТО ПРИ УЗОКАНИВАНИИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ СЛЕДУЕТ РУКОВОДСТВОВАТЬСЯ НЕ ТОЛЬКО ФАКТИЧЕСКИМ СУЩЕСТВУЮЩИМ ОГРАЖДЕНИЕМ, НО И УЧИТЫВАТЬ ТАК ЖЕ ПРОЕКТНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ГРАНИЦ ИЗНАЧАЛЬНО ПРЕДУСМОТРЕННОЕ В ТОВАРИЩЕСТВЕ В МОМЕНТ ЕГО ОБРАЗОВАНИЯ И ВЫНОСА ГРАНИЦ ВСЕХ УЧАСТКОВ, НА МЕСТНОСТЬ.

Указанные проекты организации и застройки в большинстве случаев не сохранились с координатами всех участков в силу чего данные проекты должны быть воссозданы по сведениям фактически застроенной и отмежеванной территории с учетом обязательного соблюдения изначально-предусмотренной площади участков, типовой конфигурации и размеров сторон. В случае воссоздания указанного проекта этот документ будет именоваться – ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ СХЕМОЙ т.е. то что исполнено по факту с учетом погрешностей землемера и фактически застроенной и отмежеванной территории.

В силу указанного необходимо всем садоводам знать, что ограждение (забор), без межевания не могут являться законными границами до момента внесения сведений о нем в ЕГРН, вне зависимости от срока существования данного ограждения (забора) и степени его капитальности, а соответственно быть ориентирами для определения норм отступа строений, насаждений и прочего спора.

Более того многие садоводы не до понимают, что не всегда фактическое местоположение забора соответствует «законным» границам (в случае если они отмежеваны) или соответствует проектному местоположению границ предусмотренного при выносе (образовании) границ на местность, вследствие чего часто возникает путаница, недоразумения и прочие споры.

По вышеуказанной причине, действующее законодательство, в обязательном порядке требует что бы у каждого участка были отмежеваны (уточнены, установлены) границы в предусмотренном законом порядке, однако конкретного срока до которого это следует выполнить, законодательством не установлено и оборот участков без межевания (т.е. продажа, дарение, залог, и прочие операции

связанные с регистрацией права) не запрещается.

При наличии межевания каждому садоводу необходимо быть уверенным в том что его «узаконенная» граница совпадает с фактическим местоположением забора, для чего необходимо произвести инвентаризацию или в просторечье «разбивку» т.е. вынести сведения (координаты) ЕГРН на местность, посредством заключения отдельного договора с кадастровым инженером.

В случае отсутствия отмежеванной границы и спора с соседями по местоположению забора или спора по нормам отступа строений и/или насаждений от границы которая не «узаконена» - не представляется возможным выяснить кто прав или кто виноват.

Проверить есть ли у участка межевание т.е. узаконено ли местоположение забора или нет возможно несколькими способами:

Способ 1 - Получить выписку из ЕГРН на садовый земельный участок и взглянуть в пункт «Особые отметки» и если в указанном пункте будет указание на то, что границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства (смотри образец на стенде) – это означает, что участок не «отмежеван» и соответственно местоположение забора необходимо узаконить;

Способ 2 – В случае отсутствия выписки из ЕГРН или не желая её получать возможно убедиться без её получения, посредством обращения к публичной кадастровой карте в интернете.

Для этого необходимо в поисковик ввести адрес pk5.rosreestr.ru и после её «подгрузки» ввести кадастровый номер (например 74:33:0202022:123) в специальное окно в верхнем левом углу на сайте публичной кадастровой карты, который возможно узнать из свидетельства о гос. регистрации права (зеленки). После ввода кадастрового номера в полном объеме (с двоеточиями) и без пробелов необходимо кликнуть на пиктограмму «Найти». После этого карта найдет кадастровый квартал и выскочит окно в котором будет указано на наличие или отсутствие границ – в случае если в окне будет указано пояснение - БЕЗ КООРДИНАТ ГРАНИЦ - Значит участок не отмежеван и его необходимо отмежевать (уточнить границы). Если такого указания не будет и участок будет обозначен контуром это означает что с границы участка отмежеваны.

Способ 3 – обратиться в правление Товарищества или любому кадастровому инженеру. **Как правило кадастровые организации выполняют проверку бесплатно.**

В случае отсутствия «межевания» границ садового участка в соответствии с требованиями законодательства их необходимо установить, посредством заключения договора подряда с организацией осуществляющей кадастровые работы на предмет уточнения (координирования) границ и внесения их в Единый Государственный Реестр Недвижимости (ЕГРН). По результатам выполненных работ подрядчик (организация с которой заключен договор по уточнению границ) должна обеспечить подготовку соответствующего межевого плана и возможность внесения сведений о местоположения границ в ЕГРН в соответствии с требованиями действующего законодательства.

При заключении договора с организацией осуществляющей кадастровые работы, следует, в обязательном порядке на основании п.5 ст.39 ФЗ-221 от 24.07.2007 г. настоять на условии того, что определение местоположения границ (координирование) на местности, **производить только в присутствии всех заинтересованных лиц**, для чего, заказчику (т.е. заинтересованному в уточнении садоводу) необходимо обеспечить это присутствие в предварительно согласованное время в т. ч.: собственника садового участка, собственников смежных участков (в случае если границы не согласовывались ранее) и председателя сада или лица уполномоченного от имени СНТ подписывать акт согласования местоположения границ. В случае, если геодезисты закоординируют местоположение границ без присутствия заказчика-садовода или соседей (собственников смежных садовых участков) и председателя СНТ, то в последующем, любое из указанных лиц, в случае своего желания, имеет законное **право затребовать повторного указания на местности местоположения за координированных границ**, но при этом повторный вызов геодезистов придется оплатить дополнительно к указанной в договоре сумме, заказчику кадастровых работ – **поэтому в интересах заказчика и в целях экономии затрат и времени, изначально в договоре предусмотреть**

вышеуказанное условие и обратить особое внимание геодезистов так и руководителя организации-подрядчика на согласование времени приезда и своевременное извещение о возможности присутствия всех заинтересованных лиц при координировании (уточнении, межевании) местоположения границ.

В случае если возник спор с собственником соседнего участка по поводу местоположения общей с ним границы или он просто уклоняется или отказывается от подписания акта согласования, необходимо вручить, способом подтверждающим факт и дату вручения, письменное требование-уведомление в котором в обязательном порядке обосновать законность своего требования и указать конкретный срок для принятия решения и/или подготовки письменного возражения. В случае истечения указанного срока без получения письменного возражения и подписанного акта согласования, обращаться в суд с иском о принудительно установлении спорной границы.

2. ПРИ МЕЖЕВАНИИ (уточнении границ) СЛЕДУЕТ ЗНАТЬ:

Что такое межа?

Законодательство, действующее во время выноса границ садовых участков на местность (образование СНТ) так и действующее законодательство в настоящее время не предусматривало и не предусматривает наличие межевых полос (чересполосица), прямым запретом на это в Земельном кодексе (п.6 ст.11.9 ЗК РФ). Граница между участками представляет собой межевую линию (натянутая струна) вследствие которой граница одного участка является границей другого, смежного (соседнего) с ним, садового участка, при этом между ними не должно быть никаких промежутков.

Заблуждение многих садоводов по поводу наличия некоей межевой полосы (промежутка между участками) возникло в связи с тем, что сложившиеся в прошлые времена правило предусматривало наличие межи (межевой полосы) в виде отступа от «законной» границы участков и предназначалась для отвода с участков в водоотливную траншею дождевых и талых вод, а так-же для недопущения перехода на соседний участок разрастающихся под землей корней разнообразных посадок и прочих дикоросов. В случае прохождения по границам участков общего водовода межа предназначалась для беспрепятственного доступа ремонтной бригады к водоводу для ремонта или устранения аварийного «свища» или прорыва. В связи с чем правила землепользования в СНТ предусматривали прополку межи и недопущение её захламления, заваливания отходами, ботвой и падалицей, при том что законная граница участков должна находиться по середине межи и как правило она не была выделена или обозначена при помощи каких-либо искусственных объектов (колышков, столбиков и прочие). Расстояние отступа от «законной» границы определялись либо на общем собрании в каждом СНТ и отражались в правилах землепользования или же рекомендовалось смежным (соседним) садоводам, самостоятельно определить их по своей индивидуальной договоренности и как правило отступ каждого садовода от общей границы составлял от 20 до 40 см., что в сумме составляло от 40 до 80 см. межевой полосы. При этом «законная» граница между участками должна оставаться неизменной и обязана находиться в соответствии с проектом организации и застройки СНТ, как правило, по середине указанной межевой полосы. Указанный отступ представлял собой некое ограничение (обременение) в землеиспользовании (охранную зону), но при этом всегда оставался в собственности смежных садоводов на территории которого он расположен а так-же указанная межевая полоса выполняла роль обозначения границы так как заборы и ограды ранее не допускались.

По истечении немалого времени со дня вынесения «законных» границ на местность тем более, что у многих садовых участков не однократно поменялся землепользователь в настоящее время зачастую не просто установить местоположение «законной» границы так как затруднительно установить на какое расстояние предыдущие садоводы отступили от неё для организации межевой полосы.

Ссылки садоводов на то, что «все считают, что есть межа» и тем самым смещают границы своего участка на дорогу (в целях добра нормативной площади в 600 кв.м) не могут быть приняты как законные в силу того, что действующее законодательство РФ предполагает

индивидуальную ответственность за совершенные правонарушения, как в свою очередь садовод не несёт ответственности за правонарушения своих соседей, так-же в РФ отсутствует прецедентное право, которое могло бы позволить садоводу по примеру своего недобросовестного соседа сместить так-же границы своего участка, тем самым заузив проезд по дороге или неумышленно изменив свою площадь относительно нормативной в 600 кв. метров.

3. Чем следует руководствоваться при определении местоположения границ.

В соответствии с действующим законодательством, организация выполняющая кадастровые работы по уточнению границ в Садоводческих Товариществах по индивидуальному договору с садоводом не может и не обязана знать о «законном» или «правильном» местоположении границ – объекта кадастровых работ – садового земельного участка, т.е. их местоположение обязан знать заказчик работ – садовод (законный представитель).

Прямая обязанность кадастровой организации и её представителя в лице геодезиста это отобразить на схеме расположения земельного участка местоположение границ по предоставленным заказчиком работ сведениям (документам) предусмотренным законодательством, в случае отсутствие предоставленных сведений (документов) кадастровая организация отображает указанное заказчиком работ (садоводом) местоположение границ и (или) их местоположение определяется путем координирования характерных (поворотных) точек, закрепленных на местности при помощи межи, столбиков, колышков, забора и прочих элементов, позволяющих определить границы участка.

Поскольку кадастровая организация не устанавливала на местности вышеперечисленные объекты она не несет ответственности за правильность их установки и определение местоположения границ, в силу чего кадастровая организация не может и не обязана нести ответственность за достижение или не достижение ожидаемого заказчиком окончательного результата работ связанного с успешным согласованием местоположения границ. Ответственность за «правильное» местоположение объектов позволяющие определить границы участков полностью возложена на их собственников, при этом кадастровая организация обязана определить координаты данных объектов в соответствии с требуемой точностью и в последующем отобразить их на схеме.

Ответственность за подписание или не подписание акта согласования местоположения границ полностью возложена на заказчика работ а не на кадастровую организацию, которая обязана правильно его заполнить т.е. указать в нем всех необходимых лиц, подлежащих согласованию в соответствии с требованиями закона и при необходимости указать им местоположение границ на местности, которые отображены на схеме и в акте, но за «правильность» их местоположения на местности полностью отвечает собственник участка, а не кадастровая организация.

При этом кадастровая организация обязана предпринять все возможные действия по урегулированию спора, консультируя и предлагая возможный компромисс или иные решения заинтересованным лицам, но в случае отсутствия согласия между ними, всю ответственность несет заказчик работ и соответственно риски по не достижению ожидаемого результата и убытки так же несет заказчик -садовод.

Следует знать что забор (ограждение) садового участка до тех пор пока сведения о его фактическом местоположении не внесены в ЕГРН этот забор (ограждение) не могут являться «законными» границами, вне зависимости от времени (срока) существования на местности и характера его капитальности.

В соответствии с п.10, ст.22 218-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа из сведений, **содержащихся в документах, определяющих местоположение границ земельного участка при его образовании.**

При отсутствии утвержденного проекта межевания территории границами земельных участков являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения (ограждение, столбики, колышки и прочее), позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Однако для доказательства вышеуказанного обстоятельства т.е. существования ограждения, забора, столбиков на местности пятнадцать и более лет необходимо предоставить соответствующие документы подтверждающие их фактическое существование на местности именно в данном месте и в данном случае подлежащие доказыванию, поскольку эти обстоятельства являются юридически значимыми.

Действующее законодательство, в частности пункт 70 приказа МЭР № 921 от 08.12.2015 г. предусматривает, что в качестве такого доказательства должны выступить карты (планы), являющихся картографической основой ЕГРН, и (или) карты (планы), представляющих собой фотопланы местности,

подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет, которые в свою очередь должны храниться в администрациях городов.

Однако в г. Магнитогорске указанные карты, фотопланы являющиеся картографической основой ЕГРН отсутствуют.

В силу отсутствия указанных документов ориентирами для определения местоположения границ садового участка может быть исполнительная схема локальной территории Товарищества в виде медианных линий, составленной в соответствии с первоначально предусмотренным проектом организации и застройки Товарищества и по сведениям (координатам) границ земельных садовых участков, уточненных в соответствии с требованиями действующего законодательства (т.е. отмежёванных), внесенными в ЕГРН.

Местоположение границ земельных участков, в исполнительной съемке определено картометрическим методом предусмотренным п.п. 4 пунктом 37 Приказа МинЭконом Развития от 08 декабря 2015 № 921, в качестве картографического материала определявшего местоположение границ земельных участков при их образовании использован Кадастровый План Территории по состоянию на определенную дату предусмотренный п.п. 4 п. 22 вышеуказанного приказа МЭР № 921.

Проектирование садовых участков в садоводческих объединениях предусматривало строгое соответствие рядности и параллельности как продольных, так и поперечных рядов т.е. квадратно-гнездовое расположение участков. Исполнительная схема составлена из вышеуказанного условия, т.е. все участки и их границы при их образовании (выносе границ на местность), расположенные в одном ряду, должны находиться в строгом соответствии друг напротив друга, с однотипной конфигурацией в конкретном ряду (размером сторон участков и их углов) с соблюдением нормативной площади, предусмотренной в садоводческом объединении.

Средне медианная линия – это местоположение прямой линии, определенное как средневзвешенная величина, в конкретном ряду (множестве) характерных точек, т.е. местоположение которой обеспечивает максимальное попадание в прямую линию координат характерных точек внесенных в Единый Государственный Реестр Недвижимости (ранее Государственный Кадастр Недвижимости).

Применение медианы как статистической величины обусловлено тем, что она наиболее объективно показывает правильное местоположение средней прямой линии отмежёванных участков и не настолько чувствительно принимает во внимание сверхнормативные отклонения отдельных выпадающих из закономерности участков, таким образом воспроизводится центральная линия застройки (установки) ограждений садовых участков, наиболее полно характеризующая местоположение границы, предусмотренное первоначальным проектом организации и застройки в соответствии с которым определялись границы садовых участков при их образовании (выносе границ на местность).

Применение медианной линии как фактического местоположения «законных» границ в качестве ориентира при уточнении (межевании) границ основано на предположении (презумпции) того, что уточненные и внесенные в ЕГРН границы, согласованы со всеми заинтересованными лицами, в порядке предусмотренном действующим законодательством и соответственно по их местоположению отсутствует спор.

«Красными» линиями обозначают линии разграничивающие земли об общего пользования от земель индивидуальных садовых участков и являются внешними (фронтальными или лицевыми) сторонами земельных садовых участков, расположенных к проезду (улице).

Данная исполнительная схема может являться ориентиром для определения местоположения границ индивидуальных земельных садовых участков, поскольку воспроизводит первоначально предусмотренный проект организации и застройки Товарищества с учетом фактического выноса границ на местность, фактически сложившейся застройки, погрешности при определении координат.

Не допускается принимать в качестве ориентира «центр дороги», край дорожного полотна или дорожного покрытия (насыпи), столбы ЛЭП, водовод, ограждение или забор садового участка расположенного рядом, напротив через проезд.

Не взирая на общий смысл действующего законодательства, что характерная точка, соседнего участка, внесенная в ЕГРН должна определять местоположение границы вновь уточняемого соседнего участка (пересечение и чересполосица не допускается) принимать указанную характерную точку в качестве ориентира допускается только в случае если она не существенно отклонена от местоположения средне медианной линии.

4. Как более успешно подписать акт согласования и избежать дополнительных затрат и потери времени.

В целях обеспечения всех заинтересованных лиц и в первую очередь председателя правления СНТ

возможности полного и ясного понимания местоположения границ объекта кадастровых работ, его площади, размеров сторон, конфигурации участка, и их сопоставления с «красными» линиями, границами напротив расположенных участков, обеспечения доступа к объектам общего пользования (опор ЛЭП, водовод), кадастровому инженеру выполняющему подготовку акта согласования местоположения границ объекта кадастровых работ необходимо дополнительно приложить схему не предусмотренную требованиями действующего законодательства, на которой следует указать (отобразить):

1. Геометрические размеры сторон садового участка (объекта кадастровых работ) и уточненной площади объекта кадастровых работ в кв. м;
2. Местоположение «красной» линии по сведениям (координатам) исполнительной схемы территории Товарищества (при наличии);
3. В случае рядом расположенной к фронтальной границе садового участка, опоры ЛЭП (столба) его местоположение (координаты) или проекцию на горизонтальную поверхность крайнего провода.
4. В случае рядом расположенного к фронтальной границе водовода его местоположение (координаты).
5. Образуемой ширины проезда (или улицы) с точностью 0.1 м:
 - до границы расположенного напротив земельного (садового) участка в случае наличия о ней сведений в ЕГРН;
 - до ограждения или забора в случае отсутствия сведений в ЕГРН о границах расположенного напротив земельного (садового) участка.

Во избежание повторного выезда геодезиста на место кадастровых работ для составления указанной схемы, следует предварительно перед заключением договора с кадастровой организацией решить вопрос и предусмотреть в договоре об одновременном координировании местоположения указанных объектов.

Следует особо обратить внимание на то, что вышеуказанная схема и вышеуказанные сведения в ней не предусмотрена требованиями действующего законодательства, однако она необходима для полного и ясного понимания всей фактической ситуации всеми заинтересованными лицами и в первую очередь правлением Товарищества а так же самим заказчиком работ о местоположении границ в сопоставлении с указанными объектами.

В указанной схеме заинтересованы все стороны и участники кадастровых работ поскольку она необходима для разрешения спорных вопросов связанных с подписанием акта согласования границ. Благодаря составленной схеме с расположением всех вышеуказанных объектов не возникает необходимости повторно выезжать на место геодезисту.

Схема с отображением всех указанных объектов, позволяет заинтересованным в согласовании границ лицам обосновать свои возражения в письменном виде со ссылкой на неё. В случае отказа кадастровой организации (кадастрового инженера, геодезиста) от координирования вышеперечисленных объектов и их отображения на отдельной схеме (не предусмотренной действующим законодательством) любое заинтересованное лицо в том числе председатель правления Товарищества, в соответствии с п.5 ст.39 ФЗ-221 от 24 июля 2007 г. вправе потребовать согласования местоположения границ с установлением на местности, поскольку подлежащее согласованию местоположение границ (в данном случае подразумеваются «красные» линии) земельных участков не определено посредством указания на природные объекты или объекты искусственного происхождения а так же сведения о них не содержатся в ЕГРН, соответственно не представляется возможным определить подлежащее согласованию местоположение границ (на которых настаивает правление) без их установления на местности. На основании изложенного в соответствии с п.п. 3 п.11 ст.39 ФЗ-221 кадастровый инженер обязан указать представителю Товарищества подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности (внешней фронтальной границы объекта кадастровых работ) так как в данном случае их согласование обязано производиться с установлением на местности (см. п.п. 2 п.6, ст.39 ФЗ-221) т.е. по сути с повторным выездом геодезиста на объект кадастровых работ и указанием на местоположение границ, которые подлежат согласованию («красная» линия) по мнению правления Товарищества (его законного представителя).

В соответствии с изложенным, во избежание конфликта связанного с необходимостью повторного выезда геодезиста и указания (установления) местоположения границ на местности, садоводу имеющему

намерение беспрепятственно согласовать внешнюю (фронтальную, лицевую) границу садового участка, следует заблаговременно, перед заключением договора с кадастровой организацией, решить вопрос о выносе (разбивке) «красной» линии с установлением на местности её местоположения, закрепив долговременными знаками, в момент определения координат фактического местоположения ограждения, для того, что бы знать о величине отклонения от «законной» границы («красной» линии) в соответствии с исполнительной схемой воспроизводящей первоначально предусмотренный проект организации и застройки в Товариществе и определявшего местоположение границ земельных участков при их образовании.

В качестве долговременных знаков обозначающих местонахождение «красной» линии могут быть использованы металлические штыри, арматура, колья и прочие элементы по усмотрению садовода (заказчика работ) и соответственно предварительно подготовленные им, с условием возложения ответственности за их сохранность в определенной точке на собственника участка, в силу чего собственник участка (заказчик работ) после установки их на местности, в точке определенной геодезистом, обязан предпринять все возможные действия обеспечивающие сохранность установленного знака. В случае его утери, похищения, перемещения в другое место, в последующем придётся заново вызывать геодезиста с дополнительной оплатой этих услуг.

Особо обращаем внимание садоводов, на то что фактическое местоположение внешнего ограждения (фронтальной или «лицевой» части) садового участка (объекта кадастровых работ) возможно привести в соответствие с уточненными и внесенными в ЕГРН границами в последующем, в разумные сроки, при условии если садоводу будут предъявлены соответствующие требования от имени Товарищества. Иными словами если фактическое местоположение внешнего (фронтального) забора т.е. лицевой части участка, расположенной к проезду (улице), в результате уточнения границ не будет соответствовать местоположению внесенной в ЕГРН границе и при этом Товарищество не имеет к садоводу каких либо претензий по поводу фактического места его установки, он вправе оставить его в том же месте при условии согласия вносить членские, целевые взносы пропорционально фактически используемой площади по отношению к уточненной и внесенной в ЕГРН. Но следует знать и помнить, что в любой момент времени при наступлении обстоятельств обуславливающих необходимость привести фактическое местоположение забора в соответствии с границами внесенными в ЕГРН собственник садового участка обязан это выполнить в разумные сроки, в противном случае его могут привлечь к ответственности предусмотренной ст.7.1 КоАП РФ «Самовольное занятие земельного участка».

Смежные границы уточняемого или образуемого садового участка, сведения о которых внесены в ЕГРН ранее, в любом случае считаются согласованными с собственником садового участка (или его правопреемником) вне зависимости от наличия или отсутствия их подписи в акте согласования местоположения границ и соответственно в момент уточнения смежного участка к ранее уточненному, повторному согласованию не подлежат.

В случае если в процессе уточнения границ своего садового участка собственник – заказчик кадастровых работ, будет не согласен с уточненным ранее местоположением смежной границы (смежного участка), он вправе решить этот спорный вопрос по индивидуальной договоренности с собственником смежного садового участка и в случае отсутствия такого согласия (согласованного сторонами решения) он вправе обратиться в суд с иском о признании реестровой ошибки и принудительном учете изменений в отношении смежного земельного участка и только после вступления в законную силу решения суда подать соответствующее заявление в ЕГРН и уточнить границы своего участка, с возможностью последующего взыскания понесенных им расходов с проигравшей стороны.

В связи с изложенным, при межевании (уточнении границ), определении или изменении площади и выносе границ садового участка на местность, местоположение границ необходимо определять с учетом предварительно полученной исполнительной схемы локальной территории Товарищества (средне медианных линий) и в целях недопущения неумышленного самовольного занятия смежного садового участка или земель общего пользования, привлекать к этому уполномоченного управлением СНТ, квалифицированного специалиста в области земельных отношений.

5. Как быть если собственник соседнего участка не известен или не известно его местонахождение, равно как отсутствует информация о наличии наследников (в случае смерти).

В случае если при уточнении (межевании) границ, право частной собственности на смежный садовый участок возникло вне зависимости от его регистрации в ЕГРН (имеется информация о наличии оформленного свидетельства о праве собственности на землю образца 1992 -94 гг.), но местонахождение собственника не установлено равно как

отсутствуют любые контактные сведения о нем или имеются сведения о его смерти при этом отсутствуют сведения о наличии вступивших в установленном законом порядке в наследство наследников, местоположение границ земельного участка возможно согласовать в соответствии с п. 8 ст. 39 ФЗ-221 посредством опубликования извещения (объявления) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, соответствующего муниципального образования (в г. Магнитогорске – это газета Магнитогорский рабочий). Данное извещение должно быть подготовлено кадастровым инженером, осуществляющим подготовку документов, поскольку оно должно содержать всю необходимую информацию предусмотренную п.9 ст.39 ФЗ-221. По истечении 30 дневного срока после опубликования указанного извещения, в случае отсутствия поступивших возражений, заказчик работ предоставляет кадастровому инженеру подлинник номера газеты (в котором оно размещено) в качестве документа подтверждающего отсутствие возражений, вследствие чего границы считаются согласованными.

6. Как быть если собственник соседнего участка отказывается согласовывать местоположения границ.

В случае если собственник смежного(соседнего) участка отказывается подписывать акт согласования или просто самоустраивается от его подписания, необходимо иметь на руках доказательство данного обстоятельства. В силу чего необходимо составить письменное обращение с указанием срока для предоставления ответа и вручить способом подтверждающим факт вручения (по почте с описью вложения и уведомлением о вручении) или вручить в руки с проставлением личной подписи на втором экземпляре подтверждающим факт вручения. В указанном случае собственник земельного участка отказывающийся подписать акт согласования обязан ответить на обращение и предоставить письменные возражения с обоснованием своего отказа. Только в случае отсутствия письменного отказа в предусмотренный в обращении срок, равно как при его наличии но не согласии с ним все споры связанные с отказом в согласовании границ решаются либо в правлении Товарищества либо в судебном порядке.

7. Как быть если собственник соседнего участка отказывается вписывать свои паспортные сведения в акт согласования местоположения границ.

В случае отказа в предоставлении паспортных сведений о правообладателе (собственнике) садового участка должен быть соблюден аналогичный порядок письменного обращения (способом подтверждающим факт вручения), но только от имени кадастрового инженера поскольку в соответствии с п.12 ст. 39 ФЗ-221 При проведении согласования местоположения границ заинтересованные лица или их представители предъявляют кадастровому инженеру документы, удостоверяющие личность, документы, подтверждающие полномочия представителей заинтересованных лиц, а также документы, подтверждающие права заинтересованных лиц на соответствующие земельные участки. В случае отказа в предъявлении документов удостоверяющих личность (паспортных данных) кадастровому инженеру в предусмотренный в письменном обращении срок, равно как при его наличии но не согласии с указанным все споры связанные с данным отказом решаются в судебном порядке.