

СОГЛАСОВАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ: ПОРЯДОК И ОСОБЕННОСТИ



Матвеенко Сергей Владимирович,
заместитель начальника правового отдела
НП «Кадастровые инженеры»

Со вступлением в силу федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»)/Закон) произошли значительные изменения в сфере государственного кадастрового учета земельных участков. Не обошли они и одну из важнейших процедур в процессе формирования земельных участков – порядок согласования местоположения границ земельных участков.

Практика показывает, что основной объем нарушений прав и законных интересов заинтересованных лиц при проведении кадастровых работ, как правило, связан именно с нарушениями процедуры согласования местоположения границ. До недавнего времени эта ситуация усугублялась также тем, что требования законодательства к столь важной процедуре как согласование местоположения границ, были не достаточно четко сформулированы и весьма «размыты». Попытка урегулировать этот вопрос путем конкретизации отдельных положений законодательства посредством принятия инструкций, методических рекомендаций и иных документов на уровне Федерального агентства кадастра объектов недвижимости Российской Федерации (далее – Роснедвижимость) проблему не решала. Указанные документы, являясь актами, принятыми во исполнение закона, могли осуществлять регулирование соответствующих правоотношений лишь в тех рамках, которые устанавливало законодательство.

В нынешней ситуации правовое регулирование правоотношений, возникающих при согласовании местоположения границ земельных участков, помимо ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» осуществляется также рядом иных нормативно-правовых актов. В частности нормами

Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. N 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс); Положения о проведении территориального землеустройства, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.06.2002 г. № 396 (далее – Положения о проведении территориального землеустройства), Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденных Росземкадастром от 17.02.2003 г. (далее – Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства) и иными нормативно-правовыми актами. Однако во многом положения указанных нормативно-правовых актов вступили в противоречие с соответствующими положениями ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Для исключения возможности неоднозначного понимания данного вопроса в п. 8, ст. 47 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» оговорено, что впредь до приведения законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, указанные законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат настоящему Закону или издаваемым в соответствии с ним иным нормативным правовым актам Российской Федерации. Таким образом, при возникновении

конфликта различных нормативных правовых актов в сфере регулирования рассматриваемых правоотношений необходимо руководствоваться нормами ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

В каких случаях требуется согласование местоположения границ

Обязательность согласования местоположения границ земельного участка законодателем установлена только в одном случае – при проведении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете изменений земельного участка в связи с уточнением местоположения его границ (п. 1 ст. 39 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»). При этом, говоря об уточнении местоположения границ, исходя из положений п. 3 ст. 25 Закона, необходимо понимать, что законодатель вкладывает в это понятие такое уточнение границ, которое произведено с учетом требований данного Закона к описанию местоположения границ. То есть, описание местоположения границ земельного участка, согласно п. 7 ст. 38 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», произведено, посредством определения координат характерных точек его границ, с учетом требований к точности таких координат, установленных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений¹. В отдельных случаях местоположение отдельных частей границ земельного участка также может устанавливаться в порядке, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, посредством указания на природные объекты и (или) объекты искусственного происхождения, в том числе линейные объекты, если сведения о таких объектах содержатся в государственном кадастре недвижимости и местоположение указанных отдельных частей границ земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов.

Таким образом, согласование местоположения границ земельного участка не проводится при проведении иных видов кадастровых работ, не связанных с уточнением границ земельных участков (преобразование земельного участка, границы которого ранее были установлены с нормативной точностью и сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости; восстановление границ на местности, при наличии сведений о границах в государственном кадастре недвижимости и др.).

Необходимо отметить, что требование п. 1 ст. 39 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» об обязательности согласования местоположения гра-

ниц распространяется лишь на те границы, которые ранее не были установлены с нормативной точностью и сведения о которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости. Не требуется повторное согласование местоположения границ земельного участка, если они являются общими границами со смежными земельными участками и их местоположение было установлено с необходимой точностью и должным образом согласовано при проведении кадастровых работ в отношении смежных земельных участков и сведения о местоположении этих границ внесены в государственный кадастр недвижимости. Это следует из ряда норм ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», а именно, п. 6 ст. 4, устанавливающего презумпцию действительности и актуальности сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости в соответствии с ранее действующими требованиями, а также п. 3 ст. 25, согласно которому при кадастровом учете в связи с уточнением границ земельного участка, одновременно являющимися границами другого смежного земельного участка, орган кадастрового учета вносит соответствующие изменения во внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о местоположении границ такого смежного земельного участка. Кроме того, в п. 2 ст. 39 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» законодатель установил, что согласованию с заинтересованным лицом подлежит местоположение лишь той границы, которая является общей границей земельного участка, в отношении которого проводятся кадастровые работы, и земельного участка, принадлежащего этому заинтересованному лицу. Весьма важным является и положение Закона о том, что заинтересованное лицо не вправе представлять возражения относительно местоположения других границ не принадлежащего ему земельного участка.

Еще одной гарантией прав владельцев земельных участков явился прямо прописанный в ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» запрет согласования местоположения границ на возмездной основе. Отсутствие соответствующих норм в ранее действующем законодательстве на практике порой приводило к значительным нарушениям, вызванным неправильным пониманием участниками процесса самой природы института согласования местоположения границ.

Участники процедуры согласования

До настоящего времени круг заинтересованных лиц, с которыми должно проводиться согласование местоположения границ земельного участка, был достаточ-

¹ Согласно Указа Президента РФ от 24.09.2007 г. № 1274 функции по нормативному обеспечению ведения государственного кадастра объектов недвижимости переданы Министерству юстиции Российской Федерации.

но неопределенным. В п. 4 ст. 69 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что при проведении землеустройства обеспечивается учет законных интересов лиц, права которых могут быть затронуты при его проведении. Аналогичная норма содержалась и в п. 10 Положения о проведении территориально землеустройства. Попытка раскрыть и конкретизировать круг указанных лиц была предпринята в Методических рекомендациях по проведению межевания объектов землеустройства, согласно которым к лицам, участвующим в согласовании местоположения границ были отнесены собственники земельных участков, землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков, соответствующие органы государственной власти и (или) органы местного самоуправления. Однако, поскольку перечень указанных лиц законом не ограничивался, на практике порой возникали значительные проблемы с установлением круга лиц, с которыми необходимо было согласование по каждому конкретному земельному участку. Помимо собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков, работы по землеустройству также могли затрагивать права и законные интересы и иных лиц, например, обладателей сервитутов, собственников зданий, строений, сооружений или иной недвижимости, расположенной на земельном участке, принадлежащем иному лицу и др. Такое положение вещей приводило к тому, что даже при весьма добросовестном подходе землеустроителя к вопросу согласования границ, ни у него, ни у заказчика не было стопроцентной уверенности в правильности соблюдения процедуры. ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» поставил точку в этом вопросе и установил ограниченный перечень заинтересованных лиц, с которыми проводится согласование местоположения границ.

Согласно п. 3 ст. 39 Закона согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

1) собственности

согласование с Российской Федерацией, субъектами федерации или муниципальными образованиями, как собственниками или распорядителями в отношении неразграниченной государственной собственности на землю, не производится в случае, 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

в случае, если такие смежные земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования пре-

доставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления, согласование проводится не с указанными лицами, а с соответствующими органами государственной власти или органами местного самоуправления, осуществляющими права собственности в отношении этих земельных участков или права распоряжения в отношении участков земель неразграниченной госсобственности;

4) аренды

только в том случае если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет.

Лица, участвующие в процедуре согласования от имени правообладателя

Закон установил также круг лиц, имеющих право участвовать в согласовании от имени заинтересованного лица, а также требования к подтверждению их полномочий (п. 4 ст. 39):

1. представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности
2. представители, действующие в силу полномочий, основанных на указании федерального закона

Например, законные представители недееспособных или не полностью дееспособных граждан (родители, опекуны, попечители); орган юридического лица, обладающий на основании закона правом выступать от имени этого юридического лица и выражать его волю по вопросам распоряжения имуществом юридического лица.

3. представители, действующие в силу полномочий, основанных на акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления

Поскольку субъектами права публичной собственности на земельные участки являются, соответственно, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, а также муниципальные образования, то выражение их воли по вопросам владения, пользования и распоряжения, принадлежащими им земельными участками осуществляют соответствующие органы государственной власти или органы местного самоуправления, наделенные необходимыми полномочиями в лице их руководителей или иных представителей, полномочия которых основаны на соответствующем акте органа власти.

4. представитель собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченный на такое согласование принятым в установленном федеральным законом порядке решением общего

собрания указанных собственников (если соответствующий смежный земельный участок входит в состав общего имущества указанных собственников)

Компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и порядок его проведения определены в ст.ст. 44–48 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (далее – Жилищный кодекс РФ). Согласно ст. 45 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от их общего числа. Весьма важным является вопрос о количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме, необходимом для принятия в общем собрании решения о наделении полномочиями представителя по вопросам согласования местоположения границ земельного участка. Согласно п. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме, участвующих в данном собрании. Для принятия решений по ряду вопросов, в том числе, по вопросу о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, включая решения о введении ограничений пользования им, законодатель установил квалифицированное большинство не менее двух третей голосов (от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме, принимающих участие в общем собрании). Правомочие пользования земельным участком как элемент содержания права собственности означает закрепленную законом возможность хозяйственной эксплуатации такого участка путем извлечения его полезных свойств². Однако, согласование местоположения границ земельного участка, по сути, является элементом правомочия распоряжения земельным участком, поскольку влияет на определение уникальных характеристик земельного участка. Представляется, что поскольку согласование местоположения границ земельного участка несет не менее важные юридические последствия, чем определение пределов использования земельного участка, то и решение общего собрания по данному вопросу должно приниматься также квалифицированным большинством в порядке принятия решений о пределах использования земельного участка. Если

же руководствоваться буквальным толкованием закона, то решение о наделении полномочиями по согласованию местоположения границ представителя собственников помещений в многоквартирном доме в настоящее время должно приниматься простым большинством голосов от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме, принимающих участие в данном собрании.

Документом, подтверждающим полномочия представителя собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченный на согласование местоположения границ, является соответствующий протокол общего собрания.

Согласно ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» земельный участок переходит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме после его формирования и постановки на государственный кадастровый учет. До тех пор, пока такой земельный участок не сформирован и не поставлен на государственный кадастровый учет, он не считается перешедшим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирного дома³.

Исходя из положений п. 3 ст. 39 ФЗ О государственном кадастре недвижимости, можно сделать вывод о том, что этом случае согласование границ необходимо производить с соответствующим органом государственной власти или органом местного самоуправления, осуществляющим функции распоряжения в отношении указанного земельного участка до момента его перехода в состав общего имущества указанных собственников.

5. представитель собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения – уполномоченный решением общего собрания собственников таких долей (если соответствующий смежный земельный участок входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц).

Поскольку ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» не определяет порядок проведения общего собрания собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения по указанному вопросу, то представляется, что в этом случае необходимо руководствоваться нормами ст. 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 г.

² См. "Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации" под ред. П.В. Крашенинникова (Статут, 2005), комментарий к ст. 44.

³ Подробно данный вопрос рассматривается, в частности, в письме Управления Роснедвижимости по Московской области от 14.06.2006 г. N 3762-13 «О формировании и государственном кадастровом учете земельных участков, занятых многоквартирными домами».

№ 101-ФЗ (далее – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»), определяющей порядок проведения общего собрания при определении порядка распоряжения, владения и пользования земельным участком сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности. Согласно указанной норме ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» общее собрание участников долевой собственности проводится по предложению сельскохозяйственной организации, использующей этот земельный участок, или по предложению участника долевой собственности. Общее собрание считается правомочным, если на нем присутствуют участники долевой собственности на этот земельный участок, составляющие не менее чем 20 % их общего числа или владеющие более чем 50 % долей в праве общей собственности на этот земельный участок. Решение считается принятым, если за него проголосовали участники долевой собственности на данный земельный участок, присутствующие на таком собрании и владеющие в совокупности более чем 50 % долей в праве общей собственности от общего числа долей, которыми обладают присутствующие на таком собрании участники долевой собственности на этот земельный участок.

Документом, подтверждающим полномочия представителя собственников долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения является соответствующий протокол общего собрания. Обязательным приложением к протоколу общего собрания участников долевой собственности является список присутствующих на нем участников долевой собственности на этот земельный участок с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на землю.

б. представитель членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан – на основании решения общего собрания членов данного некоммерческого объединения или решения собрания уполномоченных данного некоммерческого объединения (если соответствующий смежный земельный участок расположен в пределах территории данного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования)

Порядок проведения общего собрания (собрания уполномоченных) членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан определен в ст. 21 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ (далее – ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»). Согласно ч. 7 п. 2 ст. 21 ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» общее

собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем 50 % членов такого объединения (не менее 50 % уполномоченных). Член такого объединения вправе участвовать в голосовании лично или через своего представителя, полномочия которого должны быть оформлены доверенностью, заверенной председателем такого объединения. Согласно ч. 9–10 п. 2 ст. 21 этого же закона решения общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) принимаются простым большинством голосов. (за исключением решений о внесении изменений в устав такого объединения и дополнений к его уставу или об утверждении устава в новой редакции, исключении из членов такого объединения, о его ликвидации и (или) реорганизации, назначении ликвидационной комиссии и об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов). В ст. 21 ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» ничего не говорится о форме документа, в котором должно быть закреплено решение общего собрания (собрания уполномоченных). Однако, анализ закона, и, в частности, ст. 27 позволяет сделать вывод о том, что законодатель упоминает лишь один документ общего собрания (собрания уполномоченных) садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения – протокол общего собрания, который должен быть подписан председателем и секретарем собрания, а также заверен печатью данного объединения. Каких-либо иных требований к протоколу общего собрания (собрания уполномоченных) законодатель не предъявляет. Таким образом, документом, подтверждающим полномочия представителя членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан должен являться протокол общего собрания (собрания уполномоченных) садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, подписанный и заверенный должным образом.

Согласно п. 11 ст. 39 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» при проведении согласования местоположения границ кадастровый инженер обязан проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей. Таким образом, вся ответственность по правильному установлению круга лиц, с которыми необходимо согласование, лежит на кадастровом инженере.

Порядок проведения работ по согласованию местоположения границ земельного участка

Новеллой ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» является установление возможности

согласования местоположения границ без установления границ земельного участка на местности⁴. Представляется, что данная норма закона обусловлена тем, что законодатель решил таким образом упростить и удешевить процедуру согласования в том случае, когда правообладателю земельного участка и заинтересованным лицам однозначно понятно местоположение границ земельного участка и их установление на местности и закрепление межевыми знаками не имеет принципиального значения для участников процедуры согласования. Каким образом проводить согласование: с установлением границ земельного участка на местности или без установления границ земельного участка на местности, определяет сам заказчик кадастровых работ. В то же время, заинтересованное лицо вправе потребовать согласования местоположения границ с их установлением на местности. При поступлении в установленные сроки соответствующего требования со стороны заинтересованного лица, согласование местоположения границ проводится с обязательным установлением их на местности в независимости от решения заказчика кадастровых работ.

Независимо от требований заинтересованных лиц согласование местоположения границ проводится без их установления на местности (по решению заказчика кадастровых работ) в случае, если:

1) земельные участки, местоположение границ которых согласовывается, являются лесными участками, земельными участками в составе земель особо охраняемых природных территорий и объектов или в составе земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для осуществления традиционного природопользования коренными малочисленными народами Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации;

Такое допущение со стороны законодателя в отношении указанных земельных участков обусловлено, по всей видимости, тем, что использование таких участков не требует установления высокой точности местоположения границ.

2) подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено посредством указания на природные объекты или объекты искусственного происхождения либо их внешние границы, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости, что позволяет

определить подлежащее согласованию местоположение границ таких земельных участков;

3) подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено местоположением на одном из таких земельных участков линейного объекта и нормами отвода земель для его размещения.

Нормы отвода земельных участков под размещение линейных объектов устанавливаются соответствующими нормативно-правовыми актами. Исходя из этого, у участников процедуры согласования не может быть неоднозначного понимания о местоположении границ таких земельных участков на местности. В связи с чем установление на местности границ таких земельных участков нецелесообразно.

Согласно п. 7 ст. 39 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» согласование местоположения границ по выбору кадастрового инженера проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом. При этом законодатель, достаточно подробно прописав процедуру согласования посредством проведения собрания заинтересованных лиц, ничего не говорит о правилах, по которым должно производиться согласование в индивидуальном порядке. Представляется, что в данном случае, к процедуре согласования в индивидуальном порядке, по аналогии закона необходимо применять те нормы ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», которые регламентируют порядок согласования посредством проведения собрания заинтересованных лиц, в частности правила извещения заинтересованных лиц о проводимых кадастровых работах.

Согласование местоположения границ посредством проведения собрания заинтересованных лиц без установления границ земельных участков на местности осуществляется на территории населенного пункта, в границах которого расположены соответствующие земельные участки или который является ближайшим населенным пунктом к месту расположения соответствующих земельных участков. По согласованию с заинтересованными лицами, кадастровый инженер вправе определить иное место проведения собрания. Для подтверждения факта наличия договоренности о проведении собрания в ином месте целесообразным было бы включение в извещение о проведении собрания соответствующее

⁴ Частью 4.5 Федерального закона «О землеустройстве» от 18.06.2001 г. N 78-ФЗ и ранее допускалась возможность составления «иного описания» местоположения границ объекта землеустройства без установления границ на местности. Однако, согласно указанной норме закона, описание границ объекта землеустройства без установления границ на местности допустимо только в случае, если они совпадают с границами имеющихся на местности ориентиров (дороги, улицы, защитные лесные насаждения, реки, ручьи, каналы, линейные объекты и другие подобные объекты), которые отражены в сведениях государственного земельного кадастра, и (или) на основе измерений расстояний между объектом землеустройства и соответствующими ориентирами с указанием направлений от ориентиров к объекту землеустройства, а также на основе соответствующих измерений относительно объекта землеустройства и межевых знаков.

щей фразы об отсутствии со стороны заинтересованных лиц претензий по поводу места проведения собрания.

Согласно п. 8 ст. 39 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ может быть доведено до заинтересованных лиц следующими способами:

1. Вручено данным лицам или их представителям под расписку.
2. Направлено по их почтовым адресам посредством почтового отправления с уведомлением о вручении и по адресам их электронной почты в соответствии с кадастровыми сведениями (при наличии таких сведений).

Самый верный способ уведомить заинтересованное лицо это, конечно вручить ему (или его представителю) уведомление лично в руки под расписку в получении. Однако на практике не всегда имеется такая возможность. До настоящего времени большую проблему для землеустроителей составлял поиск заинтересованных лиц, с которыми необходимо было производить согласование. Основная проблема заключалась в том, что при отсутствии сведений о месте жительства или постоянного пребывания гражданина, законных способов получить эти сведения практически не было. ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» позволил решить эту проблему, установив в пп. 21, п. 2, ст. 7 норму, о включении в государственный кадастр недвижимости, в качестве дополнительных характеристик, сведений о почтовом адресе и (или) адресе электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем объекта недвижимости. Теперь для получения сведений о заинтересованных лицах кадастровому инженеру необходимо запросить в органе кадастрового учета кадастровую выписку об объекте недвижимости.

При наличии в государственном кадастре недвижимости сведений о почтовом адресе заинтересованного лица и адресе электронной почты, уведомление должно быть направлено по обоим адресам.

Заинтересованное лицо должно быть извещено способом, подтверждающим факт его уведомления, поэтому законодатель выдвигает требование направления почтового отправления с уведомлением о вручении. При направлении извещения по адресу электронной почты можно рекомендовать запросить у получателя уведомление о прочтении⁵.

3. Опубликовано в печатном издании, являющемся источником опубликования нормативных правовых актов органов исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации.

Опубликование извещения о проведении собрания заинтересованных лиц в печатном издании допускается в случае, если:

1) в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения;

2) смежный земельный участок расположен в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования, либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, возможность опубликования извещения в печатном издании для неограниченного круга лиц, допущенная законодателем, позволила решить проблему уведомления заинтересованных лиц, при невозможности уведомить их иными, предусмотренными законом способами либо практической сложности уведомления, связанной с большим количеством правообладателей смежного земельного участка, установить состав которых, как правило, затруднительно.

Не совсем корректной является формулировка закона о возможности уведомления путем опубликования извещения в печатном издании в случае, если в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц. В этой связи возникают вопросы о необходимости уведомления иными, предусмотренными законом способами, тех заинтересованных лиц, сведения о почтовом адресе которых имеются в государственном кадастре недвижимости. Представляется, что уведомление путем опубликования извещения в печатном органе все же является альтернативным вариантом, применяемым при невозможности или значительной сложности уведомления заинтересованных лиц иными способами. Таким образом, было бы неправильным извещать только посредством печатного органа тех лиц, сведения о почтовом адресе которых не содержатся в государственном кадастре недвижимости.

Законодатель предъявляет также специальное требование к печатному изданию, в котором подлежат опубликованию извещения о согласовании местоположения границ земельных участков. Такое печатное издание должно являться источником

⁵ Например, некоторыми почтовыми системами в сети Интернет предлагается специальная услуга уведомления отправителя письма о его прочтении адресатом.

опубликования нормативных правовых актов органов исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации⁶.

Сроки уведомления заинтересованных лиц о согласовании местоположения границ земельного участка устанавливает п. 10 ст. 39 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Согласно указанной норме Закона извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ должно быть вручено, направлено или опубликовано в срок не позднее, чем за тридцать дней до дня проведения данного собрания. При этом, в извещении должен быть указан срок для вручения или направления заинтересованными лицами требований о проведении согласования местоположения границ с установлением таких границ на местности и (или) возражений после ознакомления с проектом межевого плана. Этот срок устанавливается кадастровым инженером и не должен составлять менее чем пятнадцать дней со дня получения заинтересованным лицом соответствующего извещения.

При определении сроков уведомления необходимо руководствоваться общими правилами гражданского законодательства об исчислении сроков. Так, согласно ст. 191 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 г. N 51-ФЗ течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало. Исходя из этого, при уведомлении заинтересованного лица, например, первого числа текущего месяца, течение тридцатидневного срока уведомления начинается с 00 часов 00 минут второго числа текущего месяца. Требования законодательства, связанные с окончанием срока установлены ст.ст. 194–194 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Необходимо отметить, что анализ п. 10 ст. 39 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» позволяет сделать вывод о том, что, при извещении заинтересованных лиц посредством направления почтового отправления и (или) по адресам электронной почты, течение процессуального срока уведомления начинается с момента направления уведомления, и не обусловлен моментом получения такого извещения заинтересованным лицом. При этом необходимо учитывать, что в этом случае, указанный в извещении срок для вручения или направления заинтересованными лицами требований о проведении согласования местоположения границ с установлением таких границ на местности и (или) возражений после

ознакомления с проектом межевого плана, должен быть установлен таким образом, чтобы с момента получения заинтересованным лицом извещения до момента проведения собрания заинтересованных лиц оставалось не менее пятнадцати дней.

Законодатель установил, что примерная форма извещения должна быть установлена органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Говоря о примерной форме, законодатель тем самым не исключает возможности отклонения от данной формы. Однако, при этом согласно п. 9 ст. 39 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в извещении о проведении собрания о согласовании местоположения границ обязательно должны быть указаны следующие сведения:

- 1) сведения о заказчике соответствующих кадастровых работ, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;
- 2) сведения о кадастровом инженере, выполняющем соответствующие кадастровые работы, в том числе его почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;
- 3) кадастровый номер и адрес земельного участка, в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, кадастровые номера и адреса смежных с ним земельных участков (при отсутствии адресов указываются сведения о местоположении земельных участков);
- 4) порядок ознакомления с проектом межевого плана, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня вручения, направления или опубликования извещения;
- 5) место, дата и время проведения собрания о согласовании местоположения границ;
- 6) сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами требований о проведении согласования местоположения границ с установлением таких границ на местности и (или) возражений после ознакомления с проектом межевого плана.

Завершая эту статью, хочется выразить надежду, что новый закон позволит максимально эффективно защитить права правообладателей земельных участков и принесет упорядоченность в столь важную в современных условиях сферу общественных отношений, которой является кадастровая деятельность.

⁶ Например, в Московской области нормативные правовые акты, принятые Губернатором Московской области, Правительством Московской области подлежат официальному опубликованию в Информационном вестнике Правительства Московской области и газете «Ежедневные новости. Подмосковье» (см. Постановление Губернатора Московской области «Об опубликовании нормативно-правовых актов, принятых Губернатором Московской области, Правительством Московской области» от 13.04.2001 г N 98-ПГ).