**Согласовывать границы участка с соседями должен кадастровый инженер**

Заместитель директора Кадастровой палаты по Волгоградской области Наталья Бирюлькина призывает граждан внимательнее относиться к работе кадастровых инженеров и при возможности не откладывать регистрацию границ своей недвижимости.

Наталья Бирюлькина провела личный приём заявителей, столкнувшихся с некоторыми трудностями при оформлении в собственность земельного участка. Большинство проблем касалось разногласий с соседями по вопросам устанавливаемых границ участков. Таким образом, в акте согласования границ, входящего в состав межевого плана, не достает необходимых подписей. В свою очередь Управление Росреестра по Волгоградской области, принимающее окончательное решение по всем документам, в том числе и по заявлениям о кадастровом учёте недвижимого имущества, не в праве регистрировать такие участки.

“В этом случае прежде всего необходимо договариваться с соседями и чётко понимать, есть ли возможность устранить взаимные претензии мирно. Если все стороны приходят к выводу, что это невозможно, выход один — идти в суд с исковым заявлением об установлении границ земельного участка, — подытожила Наталья Бирюлькина, — и здесь уже неизбежны ни материальные, ни временные, ни моральные издержки. Главное, ещё до обращения в суд добиться от несогласных соседей того, чтобы все причины своего несогласия они указали в акте. Во время судебного дела письменно оформленные возражения понадобятся как доказательство попытки досудебного урегулирования спора”.

Несмотря на то, что законодательство сегодня не обязывает собственников проводить межевание, то есть уточнять границы своего земельного участка, подобная заблаговременная мера позволит в будущем уберечь себя от подобных споров и суматохи. Вполне возможно, что однажды придётся срочно продать или подарить свою недвижимость, и проводить межевание уже не будет времени. Кроме того, неотмежёванный участок не удастся ни разделить на несколько участков, ни, наоборот, объединить с другим, а при наследовании такой недвижимости всё равно придётся сначала определить её конкретные границы.

Многие собственники земли сталкиваются в процессе согласования границ с другой, не менее важной проблемой: кадастровый инженер, нанятый проводить межевание, отказывается искать владельцев прилегающих земельных участков и согласовывать с ними границы. Граждане вынуждены самостоятельно ходить к соседям и просить их подписать акт согласования.

В соответствии с федеральным законодательством в компетенцию кадастрового инженера входит не только определение координат характерных точек границ земельного участка, но и согласование их местоположения. «Правила» взаимодействия с кадастровым инженером указывают, что прежде чем оплачивать межевание или вносить предоплату, необходимо обязательно заключить договор подряда и внимательно его изучить. В договоре должно быть указано, что фактом качественного выполнения услуги является факт внесения сведений в ЕГРН, а не передача заказчику подготовленных документов. Другими словами, кадастровый инженер должен сопровождать собственника недвижимости на всех этапах: от подготовки межевого плана (в иных случаях технического плана или акта обследования) до получения положительного решения от регистрационного органа. В противном случае кадастровому инженеру необходимо в рамках того же договора и без дополнительной платы устранить все зависящие от него причины приостановления учётно-регистрационных действий.

Важно понимать, что кадастровый инженер — это самостоятельный участник земельно-имущественных отношений. Данный специалист не является сотрудником Федеральной кадастровой палаты, которая, соответственно, не контролирует его работу. Каждый кадастровый инженер должен иметь действующий квалификационный аттестат. В случае, если доля неверно подготовленных документов достигает 25%, кадастрового инженера лишают его аттестата. Органом, уполномоченным контролировать деятельность кадастрового инженера, является соответствующая саморегулируемая организация (СРО), членом которой он обязан быть. За корректным исполнением СРО своих обязанностей уже следят Росреестр и Минэкономразвития.

На сайте Росреестра представлен специальный сервис «Реестр кадастровых инженеров», который позволяет по ФИО кадастрового инженера изучить его «историю»: количество выполненных работ и принятых решений об отказе, а также номер квалификационного аттестата и наименование СРО.