

Главный Законодательный Бред кадастрового учета:  
Акт согласования местоположения границ земельных участков

Вопрос:

1. Что Гражданин, Юр. Лицо (Собственник и т.д.) согласовывает в Акте согласования границ!

Ответ существующего Законодательства: Конечно границы участка! Только Гражданин думает и верит, что он согласовывает местоположение забора, межи, канавы в натуре и на земле, не зная, что в межевом плане нет слов: забор, межа, кол, и что он согласовывает только геодезические координаты то есть цифры.

Вопрос:

2. А как описаны в «Межевом плане», согласованные Собственником границы Земельного участка?

Ответ: поворотные точки описаны цифровыми (численными) координатами в той или иной системе координат, для каждой поворотной точки. Например: X=1356568,02, Y= 485856,35. Все.

Вопрос:

3. А есть ли гарантии, у Подписантов Акта, что указанные координаты Межевого плана действительно соответствуют поворотным точкам границ земельного участка в натуре?

Ответ: Таких гарантий нет. Даже если на Ваших шести сотках стоит забор (уже 50 лет), то необязательно, что координаты углов Вашего забора, отраженные в Межевом плане, и согласованные Вами в Акте согласования границ в реальности (в натуре) совпадают.

То есть, возможен вариант, что у Вас забор стоит уже пятьдесят лет, а если другой кадастровый инженер (по заявлению, например, нового Соседа) проведет проверку нахождения, и соответствии Вашего забора, координатам, изложенным в Вашем Межевом плане, а также в кадастровой выписке по Вашему участку, а также в Кадастровом Плане Территории (КПТ), то, несмотря на то, что Ваш участок уже приватизирован, и уже 10 лет стоит на Государственном Кадастре учета (ГКУ) или в Государственном Кадастре Недвижимости (ГКН), и Вы действительно не передвигали забор в сторону расширения участка), все равно существует вероятность, того, что Ваш забор заехал на территорию Соседа, и половина Вашей бани также находится за границами координат, которые определены предыдущим кадастровым инженером. Просто потому, что Ваш кадастровый инженер элементарно ошибся.

4. Чем обусловлены «страшные перспективы» нарисованные в пункте 3.

4.1 Преднамеренную «ошибку» кадастрового инженера мы рассматривать не будем, хотя и такие есть. Но они исследуются другими компетентными органами.

4.2 А вот непреднамеренные ошибки кадастровых инженеров бывают. И достаточно часто: Например:

4.3 Кадастровый инженер не был осведомлен, что координаты ГГС или ОМС того или иного пункта, на которые он базировался в своей съёмке, ошибочны.

(Даже ГГС имеют ошибки (если надо я приведу примеры, а бульдозером выковырять уголок ОМС, а затем забить его обратно, вообще не проблема).

4.4 «Записатор» или сам кадастровый инженер ошибся при проведении измерений и занесении их в полевой журнал.

4.5 Ошибки в дальностях, ошибки в углах, ошибки при установке прибора, длинные висячие ходы, ошибки при визировании на заднюю точку, отсутствие проверок и т.д.

4.6 Есть ли в практике КИ Морозова В.С. подобные примеры?. Больше десятка. Величина ошибок: от 1 метров до 15 метров. Кол-во участков за десяток. Если кому интересно: готов привести кадастровые номера участков.

4.7 Но ведь в этих Межевых планах были и есть наличии Акты согласования границ. Выходит, все Подписанты согласовывали «липовые границы»?

Вопрос:

4.8 Что Собственник участка согласовывал в Акте согласования границ?

Неправильные координаты? И есть ли реальная возможность того, что завтра, или послезавтра Ваша баня окажется на соседнем участке?

4.9. Да, возможность того что Ваша баня окажется по документам на соседнем участке присутствует, и есть достаточно примеров таких «бань»

Вопрос:

5. Что делает Росреестр когда очередной КИ, обнаруживает ошибки предыдущих КИ, которые были согласованы Подписантами в Акте согласования границ?.

Ответ:

5.1 Он предлагает кадастровому инженеру «уточнить границы земельных участков» и снова подписать у заинтересованных лиц знаменитый Акт согласования границ. А где гарантия, что история с липовым Актом в первом случае не повторится и во втором?. Гарантии нет! У меня даже есть пример судебного процесса, когда граница между двумя участками была определена двумя разными кадастровыми инженерами правильно, но в разных системах координат. Но, два последующих кадастровых инженера, не подозревая, что одна из систем имеет поворот относительно другой, заявили одному из Соседей, что участок Соседей «наехал» на Его участок. Дело дошло до суда, пригласили Экспертизу, которой заплатили 100 тыс. руб, и которая ничего умного не сказала.

Адвокаты Ответчика обратились к пятому кадастровому инженеру (Морозову В.С.), который не выходя из квартиры (за 15 тыс.руб) вернул ситуацию в правильное русло.

На самом деле ошибок не было, и смежная граница обоих участков была определена правильно, хоть и в разных системах координат. Но думаю, что Родственники, которые жили на этих участках, теперь не Родственники,

благодаря ошибкам двух разных кадастровых инженеров и одной Экспертизе. Но ведь во всех межеваниях в этом конфликте четыре раза подписывались Акты согласования границ! И что???

6. Повторяю! То, что согласовывает Гражданин, Юр лицо, (Собственник) в новом Акте согласования границ, но теперь уже при процедуре «уточнения границ участка», тоже не является гарантией, что и этот кадастровый инженер сделал все правильно.

Ведь забор у этого Человека как стоял так и стоит, у Соседей не было спора по забору, когда подписывали первый Акт, нет спора и во втором случае «при уточнении границ». Тогда что «уточняет» второй кадастровый инженер, и какие границы согласовывают Подписанты акта во втором случае? Ведь границы не менялись ни в первом случае, ни во втором. То есть «границы на бумаге» вполне могут не соответствовать «границам в натуре»

7. Граждане подписывая Акт вполне могут подписать Акт с неправильными границами, и подписывая Акт Граждане думают что границы в Межевом плане и в Акте совпадают и на бумаге и в натуре.

Ошибка. Нет таких гарантий, что это так. Все целиком и полностью на совести и профессиональной подготовке кадастрового инженера. Но тогда возвращаемся к вопросам 6 и 1:

Тогда что согласовывает Гражданин Юр лицо, (Собственник) в Акте согласования границ.?

8. Далее. Для небольших участков можно хоть «на глаз» сверить форму участка. А что согласовывает в Акте согласования границ Собственник или заинтересованные Лица (Соседи), подписывающие эти четыре точки, с соответствующими координатами (или 50-60 точек) когда речь идет о десятках и сотнях гектаров? И когда указанные координаты определены аналитически, а границы таких больших участков практически никогда не выносятся в натуре?

9. Почему это происходит? Росреестру необходимо было создать хоть какую-то видимость необходимости юридических аспектов выполнения кадастровых работ на этапе подготовки постановления на кадастровый учет. На самом деле, межевание это чисто техническая работа на самом элементарном геодезическом уровне не имеющая к юриспруденции никакого отношения.

Десятиклассного образования и месячной подготовки по элементарной геодезии и месячной практики в поле – при современной автоматизации полевых, камеральных работ, автоматизации подготовки межевого или технического плана, знакомства с Интернетом – вполне достаточно.

Поехал в поле, определил координаты, оформил проект, а дальше правовая сторона – это не компетенция геодезиста. Но Росреестру хочется влиять на этот процесс – и idiotский АКТ согласования (неизвестно чего) продолжает существовать.

Поэтому Акт согласования границ - это документ, который ничего не удостоверяет, так как и Гражданин и Кадастровый инженер и Заинтересованные Лица, подписывая указанный Акт не получают никаких гарантий, что в данном Межевом плане кадастровые границы соответствуют

границам на местности, и соответственно, Подписанты согласовывая границу от точки «н1» до точки «н2» (и т.д.) не получают никаких гарантий соответствия координат Межевого плана, реальному местоположению границы на местности.

В случае возникновения спора по границе, единственный способ разрешить такой спор – это новый выезд в поле и выполнение геодезических работ по выносу спорной границы в поле, а указанный Акт согласования границ в этом случае - это «филькина грамота» или просто Акт выполнения работ по межеванию участка, но не документ который удостоверяет правильность установления местоположения границ земельного участка..

Вывод: Акт согласования границ – Пустышка, которая на самом деле не согласовывает местоположение границ, потому как Заинтересованные Лица не знают, и не могут знать: соответствуют ли согласовываемые Подписантами бумажные (виртуальные) координаты местоположения границ в Межевом плане, определённые Кадастровым Инженером настоящим (правильным), координатам настоящих границ на местности (в натуре).

Поэтому Акт согласования границ не соответствует ни функционально, ни содержательно своему названию и назначению. Это Акт должен быть законодательно отменен.

Данный документ не более, чем Акт о выполнении кадастровых работ.