



УДК 349.417

ПРОБЛЕМЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ УТОЧНЕНИИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ И ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

Аслямова Арина Ильвовна

студентка 3 курса, направления 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

научный руководитель: **Складчикова Алёна Олеговна**

к.б.н., доцент кафедры «Строительство, архитектура и дизайн»

ОУ ВО «Южно-Уральский технологический университет», г. Челябинск

Аннотация. В статье затрагивается тема уточнения местоположения границ и площади земельного участка. Выявляются и рассматриваются проблемы, с которыми чаще всего сталкивается практически каждый собственник земельного участка при уточнении его границ и площади. Предлагаются актуальные и работающие способы решения.

Ключевые слова: земельный участок, уточнение границ, земли населенных пунктов, кадастровый учет, межевой план.

В настоящее время достаточно большое количество земельных участков не имеют установленных и зарегистрированных границ. Данная ситуация негативно сказывается на системе землепользования [2].

Особое внимание должно уделяться земельным участкам, находящимся в категории земли населенных пунктов ввиду своей ценности. В границах населенных пунктов до сих пор существует огромное количество земельных участков с неустановленными границами в координатах [3]. Уточненные границы и площадь земельного участка могут стать защитой от различных юридических проблем, которые могут возникнуть с землей. Например, помогут предотвратить от различных споров с соседями по установленным границам земельного участка, а также от строительства объектов недвижимости без разрешения на строительство на таком земельном участке. Также наличие границ земельного участка дает возможность без проблем совершать с ним любые сделки, например, продать его будет проще, так как вряд ли покупатели захотят покупать участок без установленных границ. Еще установленные границы земельного участка позволяют совершать с участком действия по разделу участка на несколько, объединению двух и более участков, а также перераспределение смежных участков между собой [5]. Данные операции невозможно совершить одновременно с уточнением границ, Росреестр требует, чтобы сначала совершили процедуру уточнения границ всех участков, а затем внесение любых изменений в эти границы, хотя в законе не указано, что нужно делать последовательно, а не все одновременно. Мы предполагаем, что подобное требование



Росреестра обусловлено технической невозможностью одновременного внесения сведений по уточнению местоположения границ участка с его разделом/объединением/перераспределением.

Также уточнение границ поможет исправить возможные ошибки, в том числе, в сведениях о фактически используемой площади. Она может отличаться от той, что указана в сведениях ЕГРН. А ошибочные сведения о площади участка могут стать причиной неверного определения его кадастровой стоимости и, как следствие, неверного определения размера земельного налога [5].

Но зачастую собственники земельного участка сталкиваются с рядом проблем, возникающие при уточнении местоположения границ и площади земельного участка, которые мы рассмотрим в этой статье.

В Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) сведения о границах земельных участков нередко отсутствуют. Подобные объекты недвижимости на публичной кадастровой карте не отображаются, так как сведений о координатах поворотных точек нет, а площадь была внесена декларативно.

В данном случае речь идет о ранее учтенных земельных участках, государственный кадастровый учет которых был осуществлен до 2007 года, то есть до вступления в силу №122-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»[5].

Чтобы уточнить границы и площадь земельного участка, необходимо обратиться к кадастровому инженеру и произвести ряд действий: анализ документов на земельный участок, выезд геодезиста на место и координирование земельного участка по контуру (как правило, это забор), обработка замеров, подготовка инженером межевого плана, внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). При выполнении данных действий собственник сталкивается с некоторыми проблемами. Самые частые мы проанализируем ниже и предложим пути решения:

1. Отсутствует документ-основание.

Согласно п. 70 Приказа МЭР №921 во взаимосвязи с ч. 10 ст. 22 218-ФЗ любое уточнение должно происходить на основании документа: правоподтверждающий документ на участок или документ, определявший границы земельного участка при его формировании, или документ, подтверждающий прохождение границ в течение 15 и более лет [1].

Чаще всего у собственника имеется только документ, подтверждающий право собственности (свидетельство о государственной регистрации права собственности или выписка из ЕГРН). Такие документы не имеют чертежа земельного участка с размерами, что бы могло доказать отсутствие самозахвата дополнительной территории.

Схематический чертеж участка присутствует в первоначальном документе, которое выдавалось для выдела земельного участка гражданину в пользование, например, под

строительство дома и огород. Этот документ также называют «документ-основание». Обычно эти документы выдает администрация муниципального образования. Очень часто первоначальный документ отсутствует у собственника земельного участка, по причине того, что участок сформирован давно и за годы владения документ либо потерялся, либо при купле-продаже участка продавец не передал документ-основание новому владельцу.

Если первоначальный документ отсутствует, то его копию можно заказать напрямую у выдававшего его государственного органа или через МФЦ, где услугу окажут либо в выдаче документа в электронном виде, либо на бумажном носителе. Также уточнение можно провести в соответствии с границами, существующими на местности 15 и более лет и отмеченными какими-либо объектами недвижимости или природного происхождения, позволяющих найти местоположение границ участка.

В разделе межевого плана "Заключение кадастрового инженера" должно быть приведено обоснование, почему приложены или иные документы, а также доказательство местоположения уточненных границ земельного участка, содержащее, например:

- описание определенных объектов, которыми отмечены на местности границы земельного участка. Это могут быть объекты недвижимости или искусственного происхождения такие как кирпичное ограждение, стена здания, забор, дорога, или объекты природного происхождения: канава, овраг, ручей и др.);
- сведения, определяющие существование границы земельного участка на местности 15 и более лет (например, дата создания СНТ, ДНТ, дата карты (плана), ортофотопланов местности, с использованием которых находились границы земельного участка) [6].

2. Отличие фактических границ участка от сведений, внесенных в документ-основание.

При проведении кадастровых и геодезических работ по уточнению местоположения границ и площади земельного участка могут быть обнаружены пересечения границ уточняемого участка с границами соседних участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, что также является причиной для приостановления осуществления государственного кадастрового учета (пункт 20 части 1 статьи 26 Закона о регистрации). Такие ситуации могут быть связаны:

- с наличием реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении единой с уточняемым земельным участком границы соседнего участка, установленной с достаточной точностью. Другими словами, сведения ЕГРН о местоположении границ соседних земельных участков не совпадают с их фактическим положением на местности;
- с несоответствием координат характерных точек границы соседнего земельного участка установленным законом требованиям к точности. Иными словами, сведения о координатах характерных точек границы смежного участка определены с точностью ниже



допустимой для земель определенного целевого назначения или сведения о нормативной точности в ЕГРН отсутствуют [4].

Устранение реестровой ошибки может быть реализовано путем уточнения местоположения границ соседних земельных участков одновременно с уточнением местоположения границ участка, являющегося объектом кадастровых работ. В таком случае межевой план готовится в виде одного документа, где будут отражены сведения уточняемого земельного участка с одновременным исправлением реестровой ошибки соседнего участка.

При этом собственнику соседнего земельного, в отношении которого исправляется реестровая ошибка, не нужно подавать в Росреестр заявление от своего лица, достаточно подписать между смежниками акт согласования (часть 2 статьи 43 Закона о регистрации) [4].

Для устранения препятствий осуществления кадастрового учета земельного участка необходимо использовать данный порядок действий, также это поможет исправить реестровые ошибки в сведениях ЕГРН и повысит качество и достоверность данных ЕГРН.

По итогу всего вышесказанного мы можем сделать вывод, что выполнение кадастровых работ по уточнению границ земельного участка и подготовка межевого плана — это очень непростой процесс, к которому нужно отнестись серьезно. С проблемами, описанными выше, сталкивается каждый второй собственник, но решить их в досудебном порядке можно почти в ста процентах случаев, если найти грамотного кадастрового инженера.

Список литературы:

1. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос.Думой 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ: по состоянию на 30 апреля 2021 г.] – Режим доступа: <http://garant.ru>, свободный.
2. Васильева, В. А. Кадастровые работы по выделу земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения / В. А. Васильева, А. А. Слипец // Наука и мир. – 2018. – № 6-1(58). – С. 89-91.
3. Ключниченко, В. Н. Рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения / В. Н. Ключниченко // Геодезия и картография. – 2021. – Т. 82. – № 9. – С. 50-56
4. Официальный сайт Администрации Увельского района Челябинской области [Электронный ресурс], URL: <https://www.admuvelka.ru/> (Дата обращения 25.06.2023).
5. Официальный сайт Омской губернии [Электронный ресурс], URL: <https://omskportal.ru/omskportal/bolu-3-52-206-1/otrasl/rosreestr/2020/54> (Дата обращения 25.06.2023).