

УДК 347.22.02

УТОЧНЕНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ: ОБЯЗАННОСТЬ ИЛИ ОСОЗНАННАЯ НЕОБХОДИМОСТЬ?

*Е.В. Провалова, доцент кафедры землеустройства и кадастров,
тел: 89278152201, E-mail: provalova2013@yandex.ru*

*Ю. А. Сальников, студент 2 курса ФАЗРиПП, E-mail: sua0106@mail.ru
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: земельные участки, уточнение границ, кадастровые работы.

Данная статья посвящена рекомендациям по необходимости уточнения границ земельных участков.

На сегодняшний день подавляющее большинство населения сельской местности проживает в домах усадебного типа либо в жилых домах, предназначенных для проживания нескольких семей. И в первом и во втором случаях придомовая территория используется собственниками для подсобного хозяйства, как то: возведения хозяйственных построек, содержания домашних животных, выращивания овощей. Как правило возникновение прав у таких граждан на земельные участки происходило в начале 90-х годов, посредством выдачи свидетельств на право на землю, в которых содержался схематический чертеж границ земельного участка. Позднее до конца октября 2001 г. (вступление в действие Земельного кодекса РФ) предоставление земельных участков для ведения подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства осуществляли администрации соответствующих поселений. Такие земельные участки отнесены законом к ранее учтенным, а права на них являются ранее возникшими. [7,8]

Все чаще и чаще последнее время в средствах массовой информации появляется информация об установлении или необходимости установления границ таких участков. На ранее учтенные земельные участки, государственный учет которых осуществлен в установленном законом порядке, или право собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения на которые зарегистрированы и не прекращены до 1 марта 2008 года, требование об обязательном уточнении границ не распространяется. Другими словами, для титульных владельцев таких земельных участков не установ-

лена обязанность проведения межевания и внесения полученных сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее ЕГРН) до какой-либо определенной даты. Однако, справедливости ради стоит отметить, что тема установления границ используемых участков заслуживает сегодня должного внимания и вот почему.

Первая причина, это конечно же несовершенство проведённых измерений, выполненных в отношении земельного участка. В самом начале земельной реформы основными измерительными устройствами на местности были сажень и рулетка, позднее - теодолит. Не случайно у многих сельчан в документах на право собственности участка содержаться условное описание границ участка без детальной привязки к местности. И такое отсутствие точно определенных границ является одной из основных причин большинства конфликтов между владельцами смежных участков. Обозначить границы участка по силам лишь современным методам измерений: с помощью спутниковой навигации или аэрокосмической съемки. Современная техника позволяет определять местоположение на местности с точностью до сантиметра!

Вторым действенным аргументом в пользу установления границ на местности может служить и тот факт, что в реальности площадь участка может оказаться больше или меньше площади, указанной в свидетельстве на землю, а размер земельного налога, как известно зависит, в том числе и от размера участка. И если в первом случае заинтересованным лицом является муниципальное образование, в границах которого расположен участок, то во втором случае интерес по проведению межевания возникает у землепользователя (землевладельца).

Кроме того, использование земельной площади, выходящей за границы участка, образует состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.1 Кодекса об административных правонарушениях РФ, санкция которой для физических лиц предусматривает наказание от 5 до 10 тысяч рублей, а если кадастровая стоимость захваченного участка определена, то наказание уже составляет от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 5 тысяч рублей.

И последнее, на что хотелось бы обратить внимание, это то, что при совершении сделки по продаже жилого дома с земельным участком, продавец рискует столкнуться с проблемой, когда покупатель или кредитная организация, предоставляющая денежные средства на приобретение недвижимости, захотят увидеть реальные границы участка на местности.

Возникает вполне резонный вопрос, а как узнать имеет ли участок границы на местности? Вариант первый: по кадастровому номеру

участка на публичной кадастровой карте. Ссылка на нее есть на главной странице официального сайта Росреестра - pkk5.rosreestr.ru. Если там обозначены границы земельного участка, это значит, что они установлены, и межевания не требуется. Еще один вариант - запросить выписку из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости. Если границы установлены, то она будет содержать план земельного участка. Если же их нет, то в выписке в графе «Особые отметки» будет указано: «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства».

Итак, если границы участка на местности не установлены, а у титульного владельца появилось твердое намерение их уточнить, то рекомендуется придерживаться следующего алгоритма действий.

Уточнение границ земельного участка осуществляется посредством проведения кадастровых работ лицом, имеющим на это право - кадастровым инженером. При заключении договора подряда на проведение кадастровых работ с данным специалистом, необходимо обращать внимание на действительность его квалификационного аттестата и на то, что кадастровый инженер является членом саморегулируемой организации.

В договоре на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрена обязанность кадастрового инженера по помещению в электронное хранилище подготовленного им межевого плана.[3,5,6]

Под рукой должен быть документ о правах на участок: свидетельство о праве собственности на земельный участок. Также это могут быть постановление администрации о предоставлении земельного участка, нотариальное свидетельство о праве на наследство, решение суда, договор купли-продажи, мены, дарения и прочее. Не забудьте про документ, удостоверяющий личность - паспорт, а в необходимых случаях позаботьтесь о доверенности на представителя (если от вашего имени будет действовать представитель).

Кадастровые работы по уточнению границ выполняются кадастровым инженером и включают в себя обычно следующий комплекс работ:

- сбор и изучение сведений о земельном участке, предоставленных документов на землю, имеющихся геодезических данных по участку, а также адресов соседних (смежных с исследуемым) земельных участков;
- подготовку проекта межевания, который должен соответствовать заданию на межевание;
- обязательное уведомление соседей по участку (то есть лиц, права которых могут быть затронуты межеванием);

- выезд на место и определение границ участка на местности. Как правило, границы участка определяются по фактическому пользованию либо со слов собственника. При этом обязательно должен быть получен акт согласования границ участка с соседями;

- геодезическую съемку участка и определение координат межевых знаков;

- точное определение площади земельного участка;

- чертеж земельного участка со всеми его границами;

- подготовку межевого плана.

Межевой план подготавливается в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. [1,2,4]

Если это предусмотрено договором подряда, межевой план также может быть подготовлен в форме документа на бумажном носителе, который тоже заверяется подписью и печатью подготовившего его кадастрового инженера. В случае если межевой план помещен на временное хранение в электронное хранилище, то при представлении заявления и прилагаемых к нему документов вы вправе указать в заявлении идентифицирующий номер межевого плана. В таком случае его представление не потребуется.

Заявление и необходимые документы можно представить в регистрирующий орган одним из следующих способов:

- через центры по предоставлению государственных и муниципальных услуг (МФЦ) (независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню подразделений, осуществляющих прием по экстерриториальному принципу, размещенному на сайте Росреестра);

- почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении;

- в форме электронных документов через Интернет, например посредством официального сайта Росреестра.

И в заключении необходимо отметить, что срок осуществления учетных действий на территории Ульяновской области не должен превышать 7 рабочих дней со дня приема органом регистрации заявления и необходимых документов, а проведенный кадастровый учет удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Библиографический список

1. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон N 218-ФЗ от 13.07.2015г. (с из-

- менениями и дополнениями от 28.02.2018 г.) // Система Консультант Плюс.
2. Российская Федерация. Кодексы. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях [Электронный ресурс]: Федеральный закон №195-ФЗ от 30.12.2001 г. (с изменениями и дополнениями от 04.12.2017 г.) // Система Консультант Плюс.
 3. Российская Федерация. Кодексы. Земельный Кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон №136-ФЗ от 25.10.2001 г. (с изменениями и дополнениями от 31.12.2017 г.) // Система Консультант Плюс.
 4. Лосева А.В. Уточнение местоположения границ и площади земельного участка на примере с Приморское Мелекесского района Ульяновской области /А.В. Лосева, А.Н. Левина, Е.В. Провалова // Управление земельно-имущественными отношениями: Сборник научных трудов VIII междунар. науч.-практ. конф. 29-30 ноября 2016 г., Пенза .- С. 259-263.
 5. Провалова Е.В. Исправление кадастровой ошибки в местоположении границ земельного участка / Е.В. Провалова, Ю.В. Ермошкин, Д.А. Сафонов // Материалы VIII Международной научно практической конференции «Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения».-2017. - С.24-28.
 6. Провалова Е.В. Назначение и методика применения современных спутниковых приемников для ведения топографической съемки/ Е.В. Провалова, Ю.В. Ермошкин, Н.И. Прокопьев // Материалы VIII Международной научно практической конференции «Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения».- 2017. - С.20-23.
 7. Провалова Е.В. Повышение эффективности кадастровой деятельности и качества кадастровых работ / Е.В. Провалова, О.Н. Цаповская, О.И. Сяндюков // Материалы VIII Международной научно практической конференции «Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения».- 2017. - С.16-19.
 8. Провалова Е.В. Уточнение границ земельного участка на территории СНТ «Вишневы сад» Ульяновского района Ульяновской области / Е.В. Провалова, В.Ф. Яфизова, Ю.М. Алимова // Управление земельно-имущественными отношениями: Сборник научных трудов VIII междунар. науч.-практ. конф. 29-30 ноября 2016 г., Пенза.- С. 500-503.

UPDATE OF THE LIMITS OF LAND PLOTS: DUTIES OR REALIZED NECESSITY?

Provalova E.V., Salnikov Yu. A.

Key words: *land plots, specification of borders, cadastral works.*

This article is devoted to recommendations on the need to clarify the boundaries of land.