

УДК 332

УТОЧНЕНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ОДНОВРЕМЕННЫМ ИСПРАВЛЕНИЕМ РЕЕСТРОВОЙ ОШИБКИ В МЕСТОПОЛОЖЕНИИ ГРАНИЦ СМЕЖНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

*Е.В. Провалова, доцент кафедры землеустройства и кадастров,
тел: 89278152201, E-mail: provalova2013@yandex.ru*
*О.Н. Цаповская, старший преподаватель кафедры
землеустройства и кадастров,
тел: 89061457627, E-mail: tsapovskaja@mail.ru*
*Е.В. Гараева, студентка 2 курса ФАЗРуПП,
тел.: 89278183010, E-mail: elena76skorpio@mail.ru*
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ

Ключевые слова: *кадастровые работы, реестровая ошибка, земельные участки.*

Данная статья посвящена выявлению и исправлению реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка.

Введение. С 01 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015г № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон №218-ФЗ), который объединил в себе порядок ведения двух реестров: реестра прав и реестра объектов недвижимости (кадастр недвижимости) в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН). С этого момента кадастровая ошибка была переименована в реестровую.

Согласно части 3 статьи 61 Закона №218-ФЗ реестровая ошибка – это воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карто-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы (кадастровым инженером), или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.[1]

В процессе проведения кадастровых работ по межеванию какого-либо земельного участка, кадастровый инженер может столкнуться с такой проблемой, как реестровая ошибка в местоположении границ смежных земельных участков, т.е. ошибки, допущенные при проведении геодезической съемки при определении координат поворотных точек гра-

ниц земельного участка для дальнейшего формирования межевого плана. Такая ошибка приводит к пересечению границ земельных участков и подлежит исправлению путем проведения повторных кадастровых работ по уточнению местоположения (определению координат) границ земельного участка. При этом площадь земельного участка, полученная в результате исправления реестровой ошибки в местоположении границ, может отличаться от площади земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН, не более чем на пять процентов (ч.7 ст. 61 Закона № 218-ФЗ). [1]

Подобные ошибки могут возникнуть из-за неисправности или неправильного использования оборудования во время геодезической съемки, либо отсутствия привязки к пунктам государственной опорной межевой сети. Определение координат поворотных точек границ земельного участка на основании картографических материалов графическим методом (т.е. без измерения фактических границ земельного участка не местности) тоже влечет за собой неточность измерений. [4,7,8]

Материалы и методы исследований. Материалом исследования явился процесс кадастровых работ по подготовке Межевого плана, выполненного в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка и одновременно с исправлением реестровой ошибки в местоположении границ нескольких смежных земельных участков.

Результаты исследований и их обсуждение. Рассмотрим на примере Межевого плана, выполненного кадастровым инженером Огарковой Ириной Петровной на основании Договора подряда на выполнение кадастровых работ от 01.02.2017г № 16. Кадастровые работы выполнялись по уточнению местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 73:08:043902:209, расположенного по адресу: Ульяновская область, Мелекесский район, п. Новоселки, ул. Зеленая, 3, в соответствии с требованиями, установленными Федеральными законами от 13.07.2015г № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», от 24.07.2007г №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Уточнение местоположения границ земельного участка произведено в связи с тем, что границы не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.[1, 2]

Земельный участок с кадастровым номером 73:08:043902:209, категория земель «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства» принадлежит на праве собственности Воеводину Юрию Евгеньевичу.

Согласно «Правилам землепользования и застройки МО «Новоселкинское сельское поселение» Мелекесского района Ульяновской об-

ласти, утвержденным советом депутатов МО «Новоселкинское сельское поселение» от 29.12.2012г № 17/54, от 22.12.2014г № 17/36, земельный участок с кадастровым номером 73:08:043902:209 находится в территориальной зоне ЖУ 1. Зона для ведения личного подсобного хозяйства.

В ходе кадастровых работ проводилась геодезическая съемка земельного участка по фактически сложившимся границам, закрепленным на местности по всему периметру металлическим забором.

В результате межевания общая площадь земельного участка с кадастровым номером 73:08:043902:209, определённая в результате кадастровых работ с учетом установленных в соответствии с действующим законодательством требований, равная 1508 кв.м, не соответствует площади, отображенной в сведениях ЕГРН - 1500 кв.м. Разница в площадях составляет 8 кв.м, что не превышает величины более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН.

На основании пункта 32 части 1 статьи 26 Федерального закона № 218-ФЗ так как разница в значениях площадей, сведения о которой содержатся в ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 73:08:043902:209, и фактической площади этого земельного участка, не превышает величины более десяти процентов от площади, сведения о которой содержатся в ЕГРН, допускается осуществление государственного кадастрового учета изменений земельного участка в связи с уточнением местоположения его границ и площади. [1]

При сопоставлении фактических границ земельного участка с кадастровым номером 73:08:043902:209 со сведениями ЕГРН выявлена реестровая ошибка в описании местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 73:08:043902:104 по адресу: Ульяновская область, Мелекесский район, п.Новоселки, ул.Зеленая, 1, земельного участка с кадастровым номером 73:08:043902:103 по адресу: Ульяновская область, Мелекесский район, п.Новоселки, ул.Зеленая, 2 и земельного участка с кадастровым номером 73:08:043902:216 по адресу: Ульяновская область, Мелекесский район, п.Новоселки, ул.Зеленая, 4. Для исправления обнаруженной ошибки дополнительно проводилась геодезическая съемка вышеуказанных земельных участков по фактически сложившимся и существующим на местности границам земельных участков. В камеральных условиях в результате обработки геодезической съемки подготовлен План горизонтальной съемки земельного участка, на котором отображены фактические и ранее учтенные в ЕГРН границы земельных участков (рис.1).

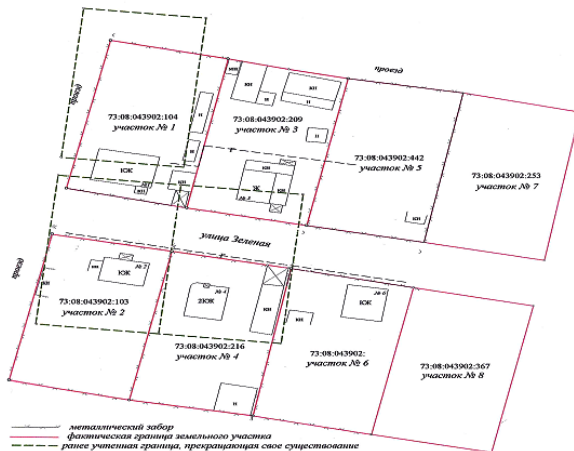


Рисунок 1 – План горизонтальной съемки земельных участков

Из анализа документов и результатов геодезической съемки выявлено наличие реестровой ошибки в сведениях ЕГРН в части координат поворотных точек границ земельных участков с кадастровыми номерами 73:08:043902:104, 73:08:043902:103 и 73:08:043902:216. В связи с чем при уточнении местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 73:08:043902:209 одновременно проводились кадастровые работы по исправлению данной реестровой ошибки (ч.2 ст.43 Федерального закона от 13.07.2015г № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).[1]

Без исправления обнаруженной реестровой ошибки невозможно было бы осуществить государственный кадастровый учет изменений земельного участка с кадастровым номером 73:08:043902:209 по уточнению местоположения его границ и площади, так как возникает пересечение границ земельных участков, что категорически не допускается.

Для формирования межевого плана кадастровому инженеру необходимо приложить документы, подтверждающие факт наличия такой ошибки, а также в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» обосновать наличие такой ошибки. [3, 5]

При рассмотрении аэрофотоснимка четко просматриваются фактические границы земельных участков, наличие построек, дорог. Также мы видим неверное расположение учетных в ЕГРН границ земельных

АЭРОФОТОСНИМОК
 территории п.Новоселки, ул.Зеленая
 Мелекесского района Ульяновской области
 Кадастровый квартал 73:08:043902



Условные обозначения:

— существующая на местности граница земельного участка

— граница земельного участка, ранее учтенная в ЕГРН

:209 - обозначение уточняемого земельного участка

Рисунок 2 - Аэрофотоснимок

участков с кадастровыми номерами 73:08:043902:104, 73:08:043902:103 и 73:08:043902:216. А именно: границы земельных участков с кадастровыми номерами 73:08:043902:104, 73:08:043902:103 и 73:08:043902:216 по сведениям ЕГРН пересекают существующие на местности границы (рис.2).

Также мы наблюдаем, что ранее учтенные границы земельных участков с кадастровыми номерами 73:08:043902:103 и 73:08:043902:216 частично выходят на проезжую часть дороги, что в очередной раз свидетельствует о наличии реестровой ошибки в местоположении границ земельных участков.

Земельные участки по ул.Зеленой п.Новоселки сформированы и предоставлены гражданам не более десяти лет назад. Предполагаю, что при образовании земельных участков координаты были получены до освоения и застройки данных участков графическим методом без проведения геодезической съемки. Либо при межевании земельных участков с кадастровыми номерами 73:08:043902:104, 73:08:043902:103 и 73:08:043902:216 не была проведена (либо проведена некачественно) привязка к пунктам государственной опорной межевой сети, в связи с этим и произошла реестровая ошибка в расчете координат поворотных точек границ земельных участков.

В настоящее время практически все участки по ул.Зеленой застроены индивидуальными жилыми домами и ограждены капитальными заборами. И геодезистами ООО «Меридиан» проведена геодезическая съемка по существующим на местности ограждениям с помощью высокоточного тахеометра Leica TS02 с привязкой на местности к пунктам государственной опорной межевой сети и для контроля используются спутниковые приемники JNSS. [6]

В результате кадастровых работ установлены фактические координаты поворотных точек границ земельных участков с кадастровыми номерами 73:08:043902:104, 73:08:043902:103 и 73:08:043902:216. При этом площади земельных участков с кадастровыми номерами 73:08:043902:104 и 73:08:043902:103 не изменились. А площадь земельного участка с кадастровым номером 73:08:043902:216, определенная по границам, закрепленным на местности металлическим забором, составила 1515 кв.м, что не соответствует площади, отображенной в сведениях ЕГРН - 1500 кв.м. Разница в площадях составляет 15 кв.м (1% от 1500 кв.м), что не превышает величины более чем пять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН. Поэтому согласно ч.7 ст.61 Федерального закона от 13.07.2015г № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в связи с исправлением реестровой ошибки в местоположении границ земельный участок с кадастровым номером 73:08:043902:216 может быть уточнен с площадью 1515 кв.м.[1]

В соответствии со статьей 39 Федерального закона от 24.07.2007г № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» фактическое местоположение границ земельных участков с кадастровыми номерами 73:08:043902:209, 73:08:043902:104, 73:08:043902:103 и 73:08:043902:216 согласовано со всеми заинтересованными лицами, что подтверждается наличием в Актах согласования местоположения границ земельного участка личных подписей правообладателей уточняемых и смежных земельных участков.[2]

В соответствии с частью 2 статьи 43 Федерального закона № 218-ФЗ, если при государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 73:08:043902:209, требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о земельных участках с кадастровыми номерами 73:08:043902:104, 73:08:043902:103 и 73:08:043902:216, орган регистрации прав одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения,

содержащиеся в ЕГРН, о местоположении границ и площади указанных смежных земельных участков. При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, содержащихся в ЕГРН, в отношении указанных смежных земельных участков не требуется. В этом случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.[1]

На земельном участке с кадастровым номером 73:08:043902:209 расположен объект капитального строительства — здание жилого дома с кадастровым номером 73:08:043902:349.

На земельном участке с кадастровым номером 73:08:043902:104 расположен объект капитального строительства — здание жилого дома с кадастровым номером 73:08:043901:1087.

На земельном участке с кадастровым номером 73:08:043902:103 расположен объект капитального строительства — здание индивидуального жилого дома с кадастровым номером 73:08:043902:440.

На земельном участке с кадастровым номером 73:08:043902:216 расположен объект капитального строительства — здание жилого дома с кадастровым номером 73:08:043902:338.

На земельных участках с кадастровыми номерами 73:08:043902:209, 73:08:043902:104, 73:08:043902:103 и 73:08:043902: 216 расположен объект капитального строительства (сооружение газопровода высокого, среднего, низкого давления п. Уткин, п. Ковыльный, п. Видный, п. Просторы, с-з Крупской, п. Новоселки) с кадастровым номером 73:08:000000:546.

Выводы. На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что без исправления реестровой ошибки в местоположении границ земельных участков с кадастровыми номерами 73:08:043902:104, 73:08:043902:103 и 73:08:043902:216 невозможно осуществить государственный кадастровый учет изменений земельного участка с кадастровым номером 73:08:043902:209 по уточнению местоположения его границ и площади. В этом случае готовится один Межевой план, включающий в себя сведения обо всех уточняемых земельных участках, в отношении которых проводились кадастровые работы.

Библиографический список

1. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 г. №218-ФЗ (редакция от 31.12.2017 г.) // Система «Консультант Плюс».

2. Российская Федерация. Законы. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (редакция от 31.12.2017 г.) // Система «Консультант Плюс».
3. Гречихин, В.Н. Управление земельными ресурсами: состояние, проблемы и решения / В.Н. Гречихин, Е.В. Провалова // Материалы VI Международной научно-практической конференции «Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения». Часть II./ Ульяновск, ГСХА им. П.А. Столыпина, 2015. – С.-61-66.
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 «Вишневый 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 LOCATION OF THE LIMITS OF THE LAND PLOT WITH SIMULTANEOUS CORRECTION OF THE REGISTER ERROR IN THE LOCATION OF THE FRONTIERS OF RELATED LAND PLOTS

Provalova E. V., Tsapovska O. N., Garaeva E.V.

Key words: *cadastral work, registry error, land plots.*

This article is devoted to the identification and correction of a registry error in the location of the boundaries of the land.