

УТОЧНЕНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРИ ОБНАРУЖЕНИИ РЕЕСТРОВОЙ ОШИБКИ

Провалова Е.В., кандидат сельскохозяйственных наук, доцент,
тел. 8(927) 815-22-01, provalova2013@yandex.ru

Хамзина О.И., кандидат экономических наук, доцент,
тел. 8(927)270-53-76, okh2007@mail.ru

Провалов В.Е., студент, тел. 8(999) 723-58-59, vitya.provalov@mail.ru
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ

***Ключевые слова:** земельный участок, реестровая ошибка, межевой план, кадастровые работы, ЕГРН (единый государственный реестр недвижимости).*

В данной работе представлены земельно-кадастровые работы по уточнению местоположения и площади земельного участка, при обнаруженной реестровой ошибке, на примере земельного участка, расположенного в с. Елантово МО «Елантовское сельское поселение» Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан.

Введение. При уточнении местоположения границ земельных участков зачастую фактическая площадь земельного участка, установленная при межевании, не соответствует площади земельного участка, указанной в правоустанавливающих документах на этот участок. [2,3]

Материалы и методы исследования. В работе использовались следующие документы: кадастровый план территории 002/2020-27694785 от 08.10.2020 г., кадастровый план территории 002/2020-27103814 от 06.10.2020 г., кадастровый план территории 002/2020-27101823 от 06.10.2020 г., выписки из ЕГРН об объекте недвижимости: 99/2020/346112486 от 03.09.2020 г., 99/2021/383583115 от 25.03.2021 г., 99/2021/383829772 от 27.03.2021 г., 99/2021/383743494 от 26.03.2021 г., 99/2021/383747599 от 26.03.2021 г., 99/2021/383800088 от 27.03.2021 г., 99/2021/383783814 от 27.03.2021 г., генеральный план МО «Елантовское сельское поселение» Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан.

Результаты и обсуждения. Рассмотрим на примере земельного участка, расположенного в с. Елантово МО «Елантовское сельское поселение» Нижнекамского муниципального района, обнаруженную реестровую ошибку, при уточнении границ земельного участка с кадастровым номером 16:30:000000:367. [1]

Площадь земельного участка по сведениям Единого государственного реестра недвижимости – 1575960 кв.м. (Рис. 1).



Рис. 1 – Местоположение уточняемого земельного участка

Границы изучаемого земельного участка пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Пересечение границ земельных участков при образовании земельного участка 16:30:000000:367: ЗУ1:

- обнаружено пересечение с земельным участком 50:00:0000000:1039 (площадь пересечения 1487146.06 кв. м. Точность проведения проверки: 0.03);
- обнаружены точки [2243313.84, 413913.20] смежного земельного участка 16:30:120301:63, расположенные в границах проверяемого земельного участка;
- обнаружены точки [2242415.23, 413770.23] смежного земельного участка 16:30:120301:42, расположенные в границах проверяемого ЗУ;
- обнаружены точки [2242921.70, 414758.38] смежного земельного участка 16:30:120301:136, расположенные в границах проверяемого земельного участка;

- обнаружены точки [2242884.23, 414633.53] смежного земельного участка 50:00:000000:1039, расположенные в границах проверяемого земельного участка;
- точка [2244132.63, 414272.43] не совпадает с точкой [2244132.64, 414272.43] земельного участка 16:30:120301:63;
- точка [2244100.60, 414236.34] не совпадает с точкой [2244100.60, 41423633] земельного участка 16:30:120301:63.;
- точка [2242415.23, 413770.22] не совпадает с точкой [2242415.23, 413770.23] земельного участка 16:30:120301: 42.

Схема расположения земельных участков представлена на рисунке 2.



Рис. 2 – Схема расположения земельных участков

Для устранения причин рекомендуется предоставить документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации. [4,7]

Геодезические измерения, в ходе проведения земельно-кадастровых работ, проводились комплектом GNSS-приемников «TRIUMPH-1» (свидетельство о поверке № 2004669, 2004670, выдано 26.08.2020 г.). (Таблица 1)

**Таблица 1 – Сведения о геодезической основе кадастра,
использованной при подготовке межевого плана. Система координат
МСК-16**

№ п/п	Название пункта и типа знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии		
			X	Y	Наружного знака пункта	Центра знака	Марки
1	16300107 ОМС	4	452561,49	2288467,83	Сохранился	Сохранился	Сохранился
2	16300141 ОМЗ	4	449403,75	2286430,74	Сохранился	Сохранился	Сохранился
3	16300159 ОМС	4	449782,24	2286580,69	Сохранился	Сохранился	Сохранился

Кадастровые работы по уточнению земельного участка в связи с исправлением реестровой ошибки были организованы по обращению заказчика. Реестровая ошибка заключается в пересечении обособленного земельного с кадастровым номером 16:30:120301:154 с земельным участком 16:31:000000:455 (обособленные земельные участки 16:31:050102:45 и 16:31:050402:26), а также необходимости исключить графику обособленного земельного участка с кадастровым номером 16:30:120301:189.

Чертеж земельных участков и их частей представлен на рисунке 3.

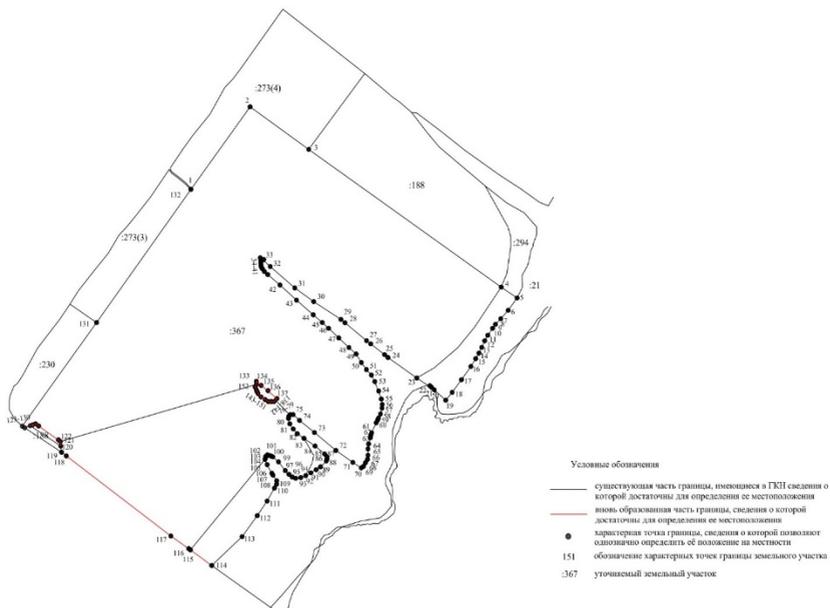


Рис. 3 – Чертеж земельных участков и их частей

В связи с этим ранее была попытка кадастровых работ по разделу с сохранением земельного участка, так как собственником всего земельного участка является физическое лицо данные работы провести невозможно. Далее было обращение в СРО АКИ Поволжье и получен ответ, единственным вариантом является подготовка межевого плана по уточнению земельного участка с исправлением реестровой ошибки, уточнения местоположения границ и площади земельного участка, исключения обособленных земельных участков, так как преобразуем земельный участок из единого землепользования в земельный участок.

Так как в XML версии не отображаются исходные данные о сохранности пунктов, поясняю: что ОМЗ сохранились и обследовались данные пункты 15.09.2020 г. Сведения о состоянии(сохранности) наружного знака пункта, центра пункта, марки на дату выполненного при проведении кадастровых работ обследования поясняю: ОМЗ сохранились, не утрачены. Пункты в натуре обнаружены в нормальном состоянии. В ходе данного обследования было выявлено, что наружный знак ОМЗ 16300159 сохранился,

наружный знак ОМЗ 16300141 сохранился, наружный знак ОМЗ 16300107 сохранился.

Заключение. При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. [6]

В нашем случае, в результате земельно-кадастровых работ был составлен новый межевой план, исключающий обнаруженную реестровую ошибку.

Подготовка межевого плана задача непростая, это документ, на основании которого данные о земельном участке заносятся в единый государственный реестр недвижимости. [5]

Нередко требуется также и объединение или раздел земельного участка. И все подобные операции государство требует подтверждать документально для того, чтобы занести сведения в кадастр. Основным документом при этом считается межевой план.

Библиографический список:

1. Генеральный план МО «Елантовское сельское поселение» Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан утверждён Решением Совета Елантовского СП Республики Татарстан [Электронный ресурс]: от 23.10.12 г. «№22-70 // Режим доступа: https://en-kama.ru/raion/pzz/GP_SP/genplan-elant-sp/index.php

2. Гречихин, В.Н. Земельные ресурсы и проблемы их использования/ В.Н. Гречихин, Е.В. Провалова// Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения: материалы VI Международной научно-практической конференции. – Ульяновск. - 2015. С. 54-59.

3. Провалова, Е.В Приемы планировки и застройки территории при формировании многофункциональных комплексов города Ульяновска / Е.В. Провалова, Г.А. Шайдуллина // Никоновские чтения: Федеральный научный центр аграрной экономики и социального развития сельских территорий - Всероссийский научно-исследовательский институт экономики сельского

хозяйства (Москва). – 2019. - С. 352-354.

4. Провалова, Е.В. Уточнение границ земельных участков: обязанность или осознанная необходимость? / Е.В. Провалова, Ю.А. Сальников // IX Международная научно-практическая конференция «Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения». – Ульяновск. – 2018. – С. 75-79.

5. Провалов, В.Е. Особенности современного состояния сферы земельных отношений в республике Татарстан / В.Е. Провалов, Е.В. Провалова // Материалы Всероссийской научно-практической конференции с международным участием, посвященной 175-летию Русского географического общества и 95-летию со дня рождения доктора географических наук, профессора Е.И. Арчикова. Чувашский государственный университет имени И.Н. Ульянова; Чувашское республиканское отделение ВОО «Русское географическое общество». Чебоксары. - 2020. С. 379-384.

6. Провалова Е.В. Современное состояние сферы земельных отношений в Ульяновской области / Е.В. Провалова, Н.А. Шугаева // Сборник научных трудов VI Международной научно-практической конференции (13–15 декабря 2017 г.) – Екатеринбург: Уральский ГАУ, 2018 – С.73-76.

7. Провалова, Е.В. Эволюция теории собственности на землю/ Е.В. Провалова, С.Е. Ерофеев, Ю.В. Ермошкин, С.В. Шайкин // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2018. - №4(159). – С. 25-32.

CLARIFICATION OF LOCATION AND AREA OF A LAND AREA IN DETECTING A RESOURCE ERROR

Provalova E.V., Khamzina O.I., Provalov V.E.

Keywords: *land plot, register error, land plot plan, cadastral work, USRN (unified state register of real estate).*

This work presents land cadastral works to clarify the location and area of a land plot, if a register error is found, using the example of a land plot located in the village. Elantovo MO "Elantovskoe rural settlement" of the Nizhnekamsk municipal district of the Republic of Tatarstan.