

КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ ПО ИСПРАВЛЕНИЮ РЕЕСТРОВОЙ ОШИБКИ НА ПРИМЕРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В С. УВАРОВКА СЫЗРАНСКОГО РАЙОНА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

**Абрамов М.С., студент 5 курса факультета агротехнологий,
земельных ресурсов и пищевых производств
Кузнецов П.С., студент 5 курса факультета агротехнологий,
земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Ерофеев С.Е., кандидат
сельскохозяйственных наук, доцент
ФГБОУ ВО Ульяновская ГАУ**

***Ключевые слова:** местоположение границ, участок, реестровая ошибка, площадь, кадастровые работы, подготовка межевого плана.*

В статье рассмотрены кадастровые работы по уточнению границ и площади земельного участка, а также исправлению реестровой ошибки.

Введение. Ошибки выявляются и всплывают при постановке недвижимости на кадастровый учет. Реестровая ошибка – далеко не редкость, но новостью становится неприятной и неожиданной. Несет дополнительные затраты и трудности. Но если вовремя не позаботится об ее исправлении, то последствия могут стать еще печальнее.

Цель работы. проведение кадастровых работ по исправлению реестровой ошибки на примере земельного участка в с. Уваровка Сызранского района Самарской области.

Результаты исследований. Исправление реестровой ошибки осуществляется в том случае, если оно не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости. Если существуют основания полагать, что исправление ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в ЕГРН, такое исправление

производится только по решению суда.

В нашем случае поступило обращение от собственника к кадастровому инженеру о проведении кадастровых работ по исправлению реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 63:08:0117011:22, расположенного: Самарская область, Сызранский район, с. Уваровка, ул. Лесная, д. 35. На рисунке 1 представлен исследуемый земельный участок на фрагменте публичной кадастровой карты, на момент проведения кадастровых работ.

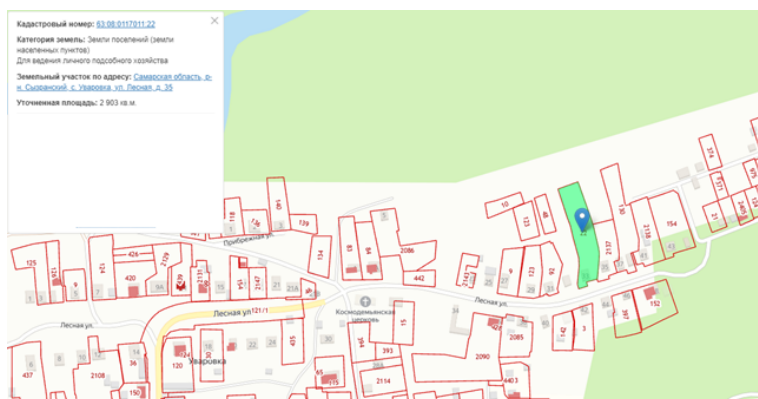


Рис. 1 – Исследуемый земельный участок

Фактически земельный участок с кадастровым номером 63:08:0117011:22 расположен в кадастровом квартале 63:08:0109010.

Согласно Правилам землепользования и застройки МО «сельское поселение Новая Рачейка», исследуемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами. Данная зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования жилой застройки из индивидуальных и блокированных жилых домов с количеством блоков не более двух, с размещением необходимых объектов обслуживания, инженерной и транспортной инфраструктуры.

Предельные размеры земельных участков для данной зоны установлены: минимальная площадь земельного участка для индивидуальной жилой застройки 400 кв. м, максимальная – 1500 кв. м.

Согласно правовым документам площадь земельного участка составляет 2903 кв. м, а согласно правилам землепользования и застройки максимальная площадь должна составлять 1500 кв. м. Тут же стоит пояснить, что на момент приобретения земельного участка в собственность в 1995 году, правил об установлении минимальных и максимальных размеров не было, в связи с этим допускается размер земельного участка.

При анализе выписки из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2021/392984442 и исследовании объекта в натуре, выявлены несоответствия фактического местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 63:08:0117011:22 на местности, сведениям ЕГРН, которое выражается общим смещением учтенных границ по отношению к фактическим по всему периметру земельного участка, а именно: фактически земельный участок с кадастровым номером 63:08:0117011:22 расположен западнее (Рисунок 2), из чего следует, что при установлении границ земельного участка и определении координат была допущена реестровая ошибка.



Рис. 2 – Схема расположения земельного участка

В результате проведения кадастровых работ по уточнению местоположения границ указанного земельного участка, определены истинные геодезические координаты характерных точек границы земельного участка, позволяющие идентифицировать его фактическое местоположение на местности.

Заключение. Проведены кадастровые работы по исправлению

реестровой ошибки на примере земельного участка в с. Уваровка, установлена фактическая площадь земельного участка – 2903 кв. м, что на 3 кв. м больше, чем по правоустанавливающему документу и сведениям ЕГРН (2900 кв. м), и не превышает величину погрешности определения площади 13,19 кв. м.

Библиографический список:

1. Рафикова, Д.Н. Правовой статус неоформленных объектов недвижимости: проблемы и перспективы / Д.Н. Рафикова, О.Н. Цапковская, Е.В. Провалова, Ю.В. Ермошкин, С.Е. Ерофеев, Н.В. Хвостов. – Текст: электронный // Астраханский вестник экологического образования. – 2023. – № 2 (74). – С. 35-40. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=50764120>

2. Калёнова, Н.Н. Уточнение местоположения границы и площади земельного участка. Исправление реестровой ошибки [материалы II Международной студенческой научной конференции «В мире научных открытий», Ульяновск, 23–24 мая 2018 года] / Н.Н. Калёнова, А.Ю. Виноградов, Е.В. Мусаев. – Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2018. – Том II. – С. 27-29. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=36340398>

CADASTRAL WORK TO CORRECT A REGISTRY ERROR ON THE EXAMPLE OF A LAND PLOT IN THE VILLAGE OF UVAROVKA IN THE SYZRAN DISTRICT OF THE SAMARA REGION

Abramov M.S., Kuznetsov P.S.
Scientific supervisor – Erofeev S.E.
FSBEI HE Ulyanovsk SAU

Keywords: *location of borders, site, registry error, area, cadastral works, preparation of a boundary plan.*

The article considers cadastral works to clarify the boundaries and area of the land plot, as well as to correct a registry error.