

ПОСЛЕДСТВИЯ НЕСВОЕВРЕМЕННО ВНЕСЕННЫХ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ СВЕДЕНИЙ О ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**Юрьева О.Г., магистрантка 1 курс факультета строительства и
природообустройства**

**Научный руководитель – Стекольников Г.А., кандидат
сельскохозяйственных наук, доцент
ФГБОУ ВО Дальневосточный ГАУ**

***Ключевые слова:** Единый государственный реестр недвижимости, объект капитального строительства, земельный участок, территориальная зона, Правила землепользования и застройки, межевой план.*

В статье рассмотрена процедура установления границ земельного участка, фактически существующего на местности более восьми лет, с целью внесения актуальных сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Введение. Многие люди, у которых на руках есть свидетельство о праве собственности на объект недвижимости, до определённого момента считают, что у них всё в порядке, а сведения внесенные в Единый государственный реестр недвижимости (далее ЕГРН) актуальные и соответствуют действительности. Аналогичная ситуация возникла и у собственника гаража при подготовке документов для продажи.

Цель работы рассмотреть процедуру установления границ земельного участка, фактически существующего на местности более восьми лет под объектом капитального строительства.

Результаты исследований. Собственник нежилого здания обратился в орган местного самоуправления – администрацию Завитинского муниципального округа Амурской области с целью уточнения актуальных сведений о об объекте недвижимости, находящегося в его собственности. В результате было установлено, что

в ЕГРН внесены данные об объекте капитального строительства, но без координат границ характерных точек контура здания. Также выяснилось, что земельный участок, на котором располагается гараж, не стоит на государственном кадастровом учете и, следовательно, сведения о границах участка отсутствуют в ЕГРН. Данное обстоятельство и послужило основанием для того, чтобы собственник нежилого здания обратился к кадастровому инженеру с целью постановки на государственный кадастровый учёт земельного участка под зданием с кадастровым номером 28:12:010602:71.

Кадастровый инженер осуществил выезд на место фактического расположения гаража с целью замеров координат характерных точек, после чего обработал полученные сведения. В результате камеральной обработки данных было установлено, что фактическая площадь нежилого здания с кадастровым номером 28:12:010602:71 составляет 54 кв.м., дата завершения строительства и постановка на государственный кадастровый учёт – 11.06.2014, что соответствует сведениям, представленным в выписке из ЕГРН.

В тоже время кадастровым инженером было определено, что фактическая площадь земельного участка под гаражом составила 54 кв.м., который и располагается в территориальной зоне – среднеэтажной жилой застройки Ж-2, где предусмотрен вид разрешенного использования – хранение автотранспорта. Сведения о границах территориальных зон населенного пункта утверждены и внесены в ЕГРН [1] Следует отметить, что согласно утвержденным Правилам землепользования и застройки городского поселения «Город Завитинск» (далее ПЗЗ) максимальная площадь для данного вида разрешенного использования земельного участка с кодом 2.7.1 составляет до 40 кв. м. [2]. Соответственно, при обращении в орган местного самоуправления с целью утверждения схемы расположения участка на кадастровом плане территории собственник получит отказ, так как площадь земельного участка гораздо больше предельного максимума. Следовательно, чтобы поставить земельный участок на государственный кадастровый учет собственнику необходимо обратиться в Администрацию Завитинского муниципального округа с целью внесения в ПЗЗ. Причем срок данной процедуры является довольно длительным и составляет не менее 6 месяцев, так как средние

по объему проекты разрабатываются и утверждаются примерно 8-12 месяцев [3]. И только после внесения изменений в ПЗЗ собственник сможет снова обратиться в орган местного самоуправления с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, которая осуществляется, согласно действующему законодательству, в 30-ти дневный срок. И только после получения утвержденного постановления собственник вправе обратиться к кадастровому инженеру для подготовки межевого плана с целью постановки на государственный кадастровый учёт земельного участка. На сегодняшний день процедура по внесению актуальных данных в ЕГРН составляет 5 рабочих дней [4].

Когда сведения о границах и основных характеристиках земельного участка будут внесены в ЕГРН собственник имеет право обратиться в орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка под объектом капитального строительства. Причем данная процедура также занимает определённое время. Таким образом, не каждый покупатель согласен тратить достаточно долгое время для осуществления процедуры государственной регистрации права собственности на объект недвижимости.

Заключение. Исходя из вышеизложенного можно заключить, что органам местного самоуправления при утверждении правил землепользования и застройки необходимо заказывать полные кадастровые планы на кварталы, с целью выявления объектов капитального строительства без координат границ и уточнения их площади. Кроме этого, собственникам объектов недвижимости рекомендуется самостоятельно проверять актуальность сведений, внесенных в ЕГРН через личный кабинет Госуслуг, либо путём обращения в орган местного самоуправления.

Библиографический список:

1. Стекольников, Г. А. К вопросу о внесении границ территориальных зон в ЕГРН / Г. А. Стекольников, О. Г. Юрьева // Теория и практика инновационных технологий в землеустройстве и кадастрах: материалы V национальной научно-практической конференции. – Воронеж: Воронежский государственный аграрный

университет им. Императора Петра I, 2022. – С. 312-316;

2. Правила землепользования и застройки городского поселения «Город Завитинск» //ФГИС ТП: [сайт]. – URL: <https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/47519/> (дата обращения: 28.02.2023).

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. 29.12.2022) //Консультант Плюс: [сайт]: – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 04.03.2023);

4. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. 28.12.2022) //Консультант Плюс: [сайт]: – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 04.03.2023);

CONSEQUENCES OF UNTIMELY DATA ENTERED INTO THE UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE ON THE BOUNDARIES OF THE LAND PLOT

Yurieva O.G.

Keywords: *Unified State Register of Real Estate, capital construction object, land plot, territorial zone, Rules of land use and development, boundary plan.*

The article discusses the procedure for establishing the boundaries of a land plot that has actually existed on the ground for more than eight years, in order to enter relevant information into the Unified State Register of Real Estate.