

УДК528.443

ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

Сафиуллова Н.Е., студент,
тел. 8(902)007-36-99, safiullova_0209@mail.ru

ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ

Ключевые слова: земельный участок, кадастровые работы, границы участка, межевание, местоположение участка, Росреестр.

В данной работе представлен порядок определения границ земельного участка. Наличие четко установленных границ позволяет без лишних проблем совершать с участком любые операции и сделки. Кроме того, межевание поможет исправить возможные ошибки, в том числе в сведениях о фактически используемой площади.

Введение. Практика показывает, что именно отсутствие точно определенных границ является причиной большинства конфликтов между владельцами смежных земельных участков. Но если вы проводите межевание, в ЕГРН вносятся точные границы вашего участка. Таким образом, вы защитите свои права и сведете к минимуму возникновение земельных споров.[5]

Ошибочные сведения о площади участка могут стать причиной неверного определения его кадастровой стоимости и, как следствие, неверного определения размера земельного налога. [3]

Вся необходимая информация, о внесенных сведения о границах земельного участка, содержится в выписке из ЕГРН. Если в реестре не окажется необходимых сведений, в выписке будет особая отметка: "Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства".

Материалы и методы. Получить выписку можно с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, а также на сайте подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра» [6].

Также можно воспользоваться сервисом «Публичная кадастровая карта» (ПКК). Найти конкретный объект на ней проще всего по адресу. Если в окне описания объекта стоит отметка «Без координат границ» или площадь указана как декларированная, значит, границы участка не установлены.

Результаты исследования. Межеванием занимаются кадастровые инженеры. Именно они проводят все нужные измерения и расчеты. По закону, каждый кадастровый инженер обязан состоять в специализированной саморегулируемой организации (СРО). СРО контролируют деятельность своих членов и рассматривают жалобы заявителей, если кадастровые работы проведены с нарушениями. [2]

Получить информацию о конкретном кадастровом инженере можно на сайте Росреестра в разделе «Государственный реестр кадастровых инженеров». Там содержатся данные о наличии у него специального образования, квалификационного аттестата, подтверждение его членства в СРО. Кроме того, при помощи электронного реестра кадастровых инженеров можно узнать о результатах профессиональной деятельности специалиста. [6]

Кадастровый инженер выезжает на место и проводит необходимые замеры. Если есть забор, то замеры проводят по нему. Если забора нет, лучше заранее обозначить углы участка колышками. После ознакомления с результатами замеров, границы участка необходимо согласовать с владельцами смежных участков.

После этих работ кадастровый инженер составляет межевой план.

Уточнение границ земельного участка проводится на основании сведений, которые содержатся в правоустанавливающем документе на земельный участок. Дополнительно могут быть использованы сведения, указанные в документах, определявших местоположение границ участка при его образовании. [1]

Если таковых нет – уточнение можно провести в соответствии с границами, существующими на местности 15 и более лет и закрепленными с использованием природных объектов или объектов

искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ участка. Для этого могут потребоваться:

1. ситуационные планы, содержащиеся в техпаспортах объектов недвижимости (расположенных на земельном участке), которые подготовлены органами государственного технического учета и технической инвентаризации (БТИ);

2. материалы лесоустройства;

3. планово-картографические материалы, имеющиеся в районных органах архитектуры, строительства и жилищного хозяйства, органах местной власти;

4. документы по территориальному планированию муниципальных образований;

5. проекты организации и застройки территории дачных, садовых и огородных некоммерческих товариществ.

Заключение. В согласовании новых границ с владельцами смежных участков также поможет кадастровый инженер: он должен направить им извещения на почтовый или электронный адрес, также допускается согласование в индивидуальном порядке. [4]

Если найти их не получается, кадастровый инженер публикует извещение в местной прессе. Адресат будет считаться уведомленным, даже если он не прочитает это объявление.

Правообладатели смежных участков должны подтвердить свое согласие, подписав акт согласования. Если они не согласны, то могут направить свои возражения кадастровому инженеру. Возражения должны быть зафиксированы в акте согласования местоположения границ земельного участка, а также приложены к межевому плану.

Далее документы необходимо передать в Росреестр. При наличии обоснованных возражений учетно-регистрационные действия будут приостановлены, а решать разногласия соседям придется уже в суде.

Библиографический список:

1. Провалова Е.В. Изменения в сфере законодательства в области землеустройства / Е.В. Провалова, С.И. Федорова, В.Е. Провалов // Сборник научных трудов II Всероссийской (национальной) научно-практической конференции «Актуальные проблемы аграрной науки:

прикладные и исследовательские аспекты», Нальчик, 10-11 февраля, 2022 г. – С. 204-205

2. Провалова Е.В. Анализ изменений в сфере земельных отношений с 2022 года / Е.В. Провалова, В.Е. Провалов // Материалы XII Международной научно-практической конференции, посвященной 160-летию со дня рождения П.А. Столыпина, Ульяновск, 14-15 апреля, 2022 г. – С. 150-154

3. Провалова Е.В. Методы повышения эффективности использования земли / Е.В. Провалова, В.Е. Провалов // Материалы Национальной научно-практической конференции с международным участием, посвященной 80-летию Ульяновского ГАУ им. П.А. Столыпина «Наука в современных условиях: от идеи до внедрения», Ульяновск: УлГАУ, 15 декабря 2022 год – С. 573-577.

4. Провалова Е.В. Результаты мониторинга земель Ульяновской области в 2020 году / Е.В. Провалова, В.Е. Провалов // Материалы Национальной научно-практической конференции с международным участием, посвященной 80-летию Ульяновского ГАУ им. П.А. Столыпина «Наука в современных условиях: от идеи до внедрения», Ульяновск: УлГАУ, 15 декабря 2022 год – С. 582-588.

5. Провалова Е.В. Природоохранные аспекты в землеустройстве // Е.В. Провалова, В.Е. Провалов // Материалы международной научно-практической конференции, посвященной памяти академика РАН В.П. Зволинского и 30-летию создания ФГБНУ «ПАФНЦ РАН» «Научное обеспечение устойчивого развития агропромышленного комплекса», с. Соленое Займище 10-12 августа 2021 г. – С.733-735.

6. Сайт Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии // Режим доступа: <https://rosreestr.ru/sit>

PROCEDURE FOR DETERMINING THE BORDERS OF THE LAND PLOT

Provalova E.V., Provalov V.E., Safiullova N.E.

Key words: *land plot, cadastral work, plot boundaries, land surveying, site location, Rosreestr.*

This paper presents the procedure for determining the boundaries of a land plot. The presence of clearly defined boundaries allows you to carry out any operations and transactions with the site without any problems. In addition, land surveying will help to correct possible errors, including in information about the actual area used.