

УТОЧНЕНИЕ ПЛОЩАДИ И ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Провалова Е.В., кандидат сельскохозяйственных наук, доцент,

тел.: 89278152201, provalova2013@yandex.ru

Сафиуллова Н.Е., студент, тел.: 89020073699,

safiullova_0209@mail.ru

Чухманов М.Н., студент, тел.: 89372722620,

chuhmanovm@yandex.ru

ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ

Ключевые слова: СНТ, межевание, площадь, ЕГРН, кадастровый учет.

В статье представлен порядок проведения земельно-кадастровой работы в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 73:19:083401:945 расположенного по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, Ульяновский район, Садоводческое товарищество «Вишневый сад», участок 897.

Введение. Основанием для кадастровых работ является: Договор подряда от 24.05.2023 года. По сведениям ЕГРН граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства, площадь земельного участка 400 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Для садоводства. На земельном участке находится объект недвижимости процедура регистрации права не проводилась. Доступ к земельному участку будет осуществляться через земли общего пользования с кадастровым номером 73:19:000000:471.

Результаты исследований и их обсуждение. В соответствии с постановлением администрации города Ульяновска № 1166 от 10.08.2021 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск» (от 29 декабря 2022 года № 1923) земельный участок находится в территориальной зоне

Ж7Д – Зона садоводства и огородничества. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

а) минимальная площадь ранее предоставленного земельного участка с видом разрешенного использования «для ведения садоводства», «для ведения огородничества»– 100 квадратных метров;

б) максимальная площадь земельного участка не устанавливается.

Уточняемый земельный участок находится в кадастровом квартале 73:19:083401.

Раздел «Абрисы» узловых точек границ земельных участков не составлен т.к. границы земельных участков не содержат узловые точки (характерные точки, являющимися общими для границ трех и более земельных участков) в радиусе 40 метров от такой узловой точки не менее трех долговременных, четко опознаваемых объектов местности.

При проведении кадастровых работ закрепление точек границ долговременными межевыми знаками не проводилось, т.к. это не предусмотрено договором на выполнение работ.

Межевание – это определение границ земельного участка и их юридическое оформление. [5,6] Для этого проводят кадастровые работы, собирают и изучают документы, а также согласовывают границы с соседями. В результате межевания составляется межевой план. [3]

Затем участок ставят на кадастровый учет и получают документы, где закреплены границы участка и право собственности. В некоторых случаях межевание нужно, чтобы просто изменить сведения об уже зарегистрированном участке.

Межевание и постановку участков на кадастровый учет регулируют несколько законов. Вот главные:

Закон от 30.06.2006 г. № 93-ФЗ раньше позволял регистрировать участки по упрощенной процедуре, без межевания. Именно поэтому встречаются участки земли, у которых есть кадастровый номер, но нет установленных границ.

Сейчас вопросы регистрации земельных участков регулирует закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ. В 2024 году межевание земельного участка — не обязательная процедура, а регистратор не имеет права

приостановить сделку с земельным участком, если у него нет точных границ. [2]

Межевание проводят, чтобы:

1. Поставить землю на кадастровый учет. Но если участок попадает под дачную амнистию, то это можно сделать по упрощенному порядку без межевания.

2. Разделить один участок на несколько, объединить несколько участков, перераспределить участки или выделить участок из общей долевой собственности.

3. Узаконить площадь земли или уточнить границы, например, из-за разногласий с соседями, а также перед судом, если спор не удалось разрешить миром.

4. Восстановить старые границы, которых нет на генплане СНТ.

5. Определить место для новой постройки или перед установкой ограждения. [4]

После проведения кадастровых работ площадь составила 403 кв. м, что на 3 кв. м больше чем по сведениям ЕГРН. Это отражено на схеме расположения земельного участка и в чертеже земельного участка.

Заключение. Увеличение площади земельного участка произошло за счет неучтенной земли, а именно территории, которая была ранее не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства и в дальнейшем подлежала уточнению, площадь предоставлялась ориентировочно. В соответствии с п. 7 ст. 36 ЗК РФ границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. [1]

Библиографический список.

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 26 декабря 2024 года) (редакция, действующая с 19 января 2025 года) Федеральный закон № 136-ФЗ: [принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года: одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года]. – Текст: электронный // Электронный фонд нормативно-технической и нормативно-правовой информации Консорциума «Кодекс»: [сайт]. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/744100004>

2. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости (с изменениями на 26 декабря 2024 года) (редакция, действующая с 1 января 2025 года) Федеральный закон № 218 -ФЗ: [Принят Государственной Думой 3 июля 2015 года: одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 года]. – Текст: электронный // Электронный фонд нормативно-технической и нормативно-правовой информации Консорциума «Кодекс»: [сайт]. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/901765862>

3. Васильева, Н. В. Кадастровый учет и кадастровая оценка земель / Н. В. Васильева. — Текст: электронный // учебное пособие для среднего профессионального образования — 2024. — 140 с.— Образовательная платформа Юрайт. — URL: <https://urait.ru/bcode/556568> ISBN 978-5-534-19512-5.

4. Провалова, Е. В. Порядок определения границ земельного участка / Е. В. Провалова, В. Е. Провалов, Н. Е. Сафиуллова // Аграрная наука и образование на современном этапе развития : Материалы XIII Международной научно-практической конференции, посвященной 80-летию Ульяновского ГАУ, Ульяновск, 23 июня 2023 года / Редколлегия: И.И. Богданов [и др.]. – Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2023. – С. 146-150.

5. Повышение эффективности использования земельного фонда посредством размещения объектов капитального строительства на производственной площадке ООО «Восток» Новомалыклинского района Ульяновской области / Е. В. Провалова, Н. В. Хвостов, О. Н. Цаповская [и др.] // Московский экономический журнал. – 2025. – Т. 10, № 3. – С. 438-450.

6. Провалова, Е. В. Повышение эффективности использования земельных участков / Е. В. Провалова, В. Е. Провалов, Д. О. Сорокин // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения : Материалы XIV Международной научно-практической конференции, Ульяновск, 25 июня 2024 года. – Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2024. – С. 317-320.

**SPECIFICATION OF THE LOCATION OF THE BOUNDARIES
AND AREA OF THE LAND PLOT**

Provalova E.V., Safiullova N.E., Chukhmanov M.N.

Key words: *SNT, surveying, area, USRN, cadastral registration.*

The article presents the procedure of land cadastral work in connection with the clarification of the location of boundaries and area of the land plot with cadastral number 73:19:083401:945 located at the address: Russian Federation, Ulyanovsk region, Ulyanovsk district, Gardening Partnership "Vishnevy Sad", plot 897.