

УДК 347.235.11

***ПРОБЛЕМА ИССЛЕДОВАНИЯ ИСТОРИЙ ФОРМИРОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ ИХ ГРАНИЦ***

Никулина А.А.

магистрант кафедры «Землеустройство и кадастры»

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Пенза, Россия

Никулин А.А.

магистрант кафедры «Теплогазоснабжение вентиляция»

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Пенза, Россия

Хаметов Т.И.

профессор, доктор наук кафедры «Землеустройства и геодезии»

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Пенза, Россия

Аннотация: в соответствии с необходимостью межевания с последующей постановкой на кадастровый учет объектов недвижимости возникает вопрос об определении местоположения границ земельного участка. В некоторых случаях возникают спорные ситуации в установлении той или иной границы. Способствует объективному разбирательству в данных спорах изучение документальных данных процесса формирования и последующего изменения границ земельного участка. Однако при отсутствии таких документов возникает проблема исследования историй формирования земельных участков при определении их границ.

Ключевые слова: формирование земельного участка, определение границ земельного участка, кадастровый инженер, землеустроительная экспертиза.

***RESEARCH INTO THE HISTORY OF THE FORMATION OF LAND PLOTS
FOR THE DETERMINATION OF THEIR BOUNDARIES***

Nikulina A.A.

master's student of the Department " land Management and cadastral»

Penza state University of architecture and construction

Penza, Russia

Nikulina A.A.

master's student of the Department «heat and gas ventilation»

Penza state University of architecture and construction

Penza, Russia

Khametov T.I.

Professor, doctor of Sciences, Department of land Management and geodesy»

Penza state University of architecture and construction

Penza, Russia

Abstract: in accordance with the need for land surveying, followed by the cadastral registration of real estate there is a question of determining the location of the boundaries of the land. In some cases, there are disputes in the establishment of a border. Contributes to the objective proceedings in these disputes the study of documentary data of the process of formation and subsequent changes in the boundaries of the land. However, in the absence of such documents, there is a problem of studying the history of land formation in determining their boundaries.

Key words: formation of the land plot, definition of boundaries of the land plot, cadastral engineer, land management expertise.

При проведении межевания и последующего внесения в единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) земельного участка, он

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

устанавливается в качестве индивидуально определенной вещи со своими индивидуальными характеристиками.

В соответствии со статьей 22 Федерального Закона «О государственной регистрации недвижимости» [1], вступившего в силу со всеми поправками 2 января 2018 года, установлен перечень документов, на основании которых кадастровый инженер при уточнении границ земельного участка определяет их местоположение, а именно - правовая документация. Под правовой документацией понимаются как правоустанавливающие, так и правоудостоверяющие документы - те, которые подтверждают право на земельный участок.

Зачастую в указанных правовых документах содержится информация только об одной количественной характеристике земельного участка - это его площадь. Однако, этого бывает не достаточно при установлении местоположения границ земельного участка. На этот случай Закон [1] усматривает возможность использования документации, содержащей сведения о местоположении границ земельного участка при его образовании.

Согласно с п.70 Приказа Минэкономразвития России №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» [2] следует: *«70. Выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка осуществляется на основании документов, перечисленных в части 10 статьи 22 Закона о регистрации. В данном случае реквизиты таких документов приводятся в реквизите "1" раздела "Исходные данные".*

В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется с учетом содержания утвержденного в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории.

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

При отсутствии таких документов или при отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений, необходимых для уточнения местоположения границ земельного участка, местоположение уточняемых границ земельных участков определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой ЕГРН, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет».

Таким образом, при отсутствии правовых документов либо соответствующих им планов на земельные участки необходимо проводить исследования документов, которые содержат линейные размеры и конфигурацию границ участков при образовании либо пятнадцатилетней давности, карты-планы или фото-планы (на данный момент более актуальный ресурс).

Наиболее распространённый пример межевания – это установление границ домовладения, существование которого без определенных границ земельного участка невозможно. Следовательно, на момент его образования (согласно правоустанавливающим документам) или на момент существования границ пятнадцать и более лет имелись какие-либо границы земельного участка, которые и будут являться на рассматриваемый период времени его фактическими границами.

В этой связи для ответа на вопрос об определении границы на конкретный момент времени требуется необходимость в исследовании истории формирования и последующего изменения границ земельного участка. Такую «историю» по земельным участкам при домовладении возможно исследовать при наличии следующей документации, содержащей индивидуальные характеристики земельного участка:

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

- планы муниципального унитарного предприятия технической инвентаризации и объектов недвижимости (МУПТИ и ОН либо БТИ) – данные инвентарных дел;

- кадастровые планы земельных участков – данные кадастровых дел;

- абрисы, соответствующие исходным планам домовладений.

В свою очередь, чтобы установить необходимую границу, каждый набор вышеуказанной документации требует определенного качества исполнения, а именно:

- в случае данных технической инвентаризации необходимо, чтобы в планах наряду со схемой застройки земельного участка и размерами границ, имелись привязки строений до межевых границ земельного участка (расстояния от стен строений до границ);

- абрисы, помимо основных размеров, могут содержать и второстепенные, которые не были перенесены на план, но имеющие значение при установлении границы (диагональные привязки углов строений до изломов межевой границы);

- планы должны иметь определенный масштаб (как правило, это М1:200 или М1:500).

Следовательно, при формировании межевого плана объекта недвижимости необходимо по возможности использовать все источники информации, чтобы в итоге межевания участок был сформирован правильно, без искажения реальной ситуации. Кроме этого, при возникновении споров и проведении землеустроительных экспертиз с целью установления истины по делу также необходимо отследить всю цепочку трансформации границ, если они имели место.

Возникает вопрос, как поступить, если исходных данных с необходимым набором информации по границе просто нет, а «История» по земельному участку не сформирована либо утеряна? Например, как показывает судебная

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

практика, при формировании земельного участка кадастровый инженер не имеет возможности завершить начатые межевые работы по постановке на учет земельного участка домовладения в связи с возникновением спора. Правовые документы содержат минимальную информацию о площади смежных участков. Только с помощью сохранившихся исторических документов было бы возможным указать на ее истинное местоположение, но таковых нет.

Рассмотрим пример возникновения такой ситуации в работе кадастрового инженера.

В процессе формирования межевого плана на домовладение в селе Поим Белинского района Пензенской области возник спор соседей в установлении смежной границы и, следовательно, Акт согласования был не подписан.

Кадастровый инженер все же составил межевой план в соответствии с требованиями ФЗ №218, Приказа №921, и на основании данного межевого плана с соблюдением досудебных процедур, собственник участка обратился в суд (Рис.1).

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

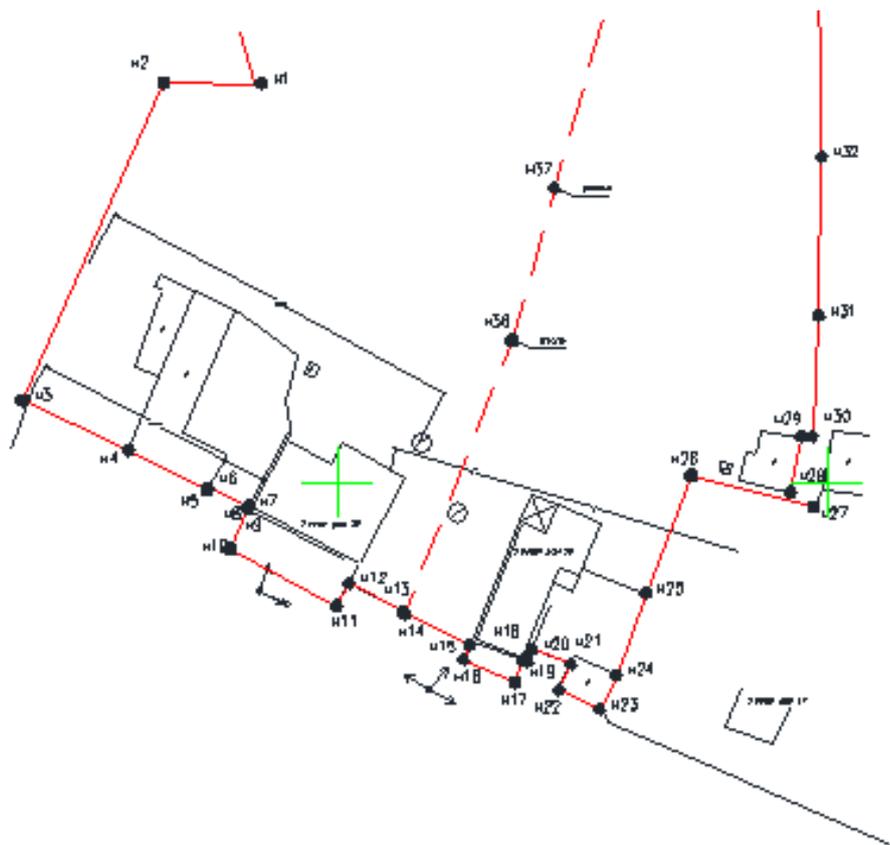


Рис.1 - Схема расположения границ смежных земельных участков (красным пунктиром показана условная граница между смежными земельными участками)

Пензенский областной суд в связи с отсутствием возможности установить границу согласно правовым документам также не имел возможности ее установления согласно сведениям, содержащимся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. Отсутствовали и документы, подтверждающие существование границ более пятнадцати лет. Таким образом, «истории» о местоположении, конфигурации и последующем изменении либо не изменении границ смежных земельных участков отсутствуют, поэтому возникает большая проблема в разрешении по существу гражданского дела по установлению смежной границы.

В связи с невозможностью установить границу между земельными участками собственники не могут в полной мере устанавливать ограждения на

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

спорной границе, распоряжаться своей недвижимостью, ставить на кадастровый учет и прочие ограничения. В свою очередь, не поставленный на кадастровый учет земельный участок (участки) создает неполную картину ведения ЕГРН.

Таким образом, существующая проблема изучения «истории» формирования земельного участка при определении его границ приводит к возникновению препятствий в пользовании своей недвижимостью для собственника и невозможностью формирования актуальных данных ЕГРН.

Библиографический список:

1. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости (с изменениями на 3 августа 2018 года)», редакция, действующая с 1 октября 2018 года;
2. Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке (с изменениями на 23 ноября 2016 года)»;
3. Публичная кадастровая карта. [Электронный ресурс] – Режим доступа <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

Оригинальность 84%