

**ПЛАНИРОВАНИЕ И ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ
ПРИ ИЗМЕНЕНИИ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, УВЕЛИЧЕНИИ
ПЛОЩАДИ НА ПРИМЕРЕ ТУГУЛЫМСКОГО РАЙОНА**
PLANNING AND ORGANIZATION OF CADASTRAL WORKS WHEN CHANGING THE BOUNDARIES OF PLOTS,
INCREASING THE AREA ON THE EXAMPLE OF THE TUGULYMSKY DISTRICT

А. Ю. Журавлева, студент

Уральский государственный аграрный университет
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Рецензент: Г. В. Вяткина кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

Аннотация

Данная статья посвящается планированию и организации проведения кадастровых работ при изменении границ земельных участков. Причиной проведения межевых работ. Законное увеличение границ и площади на примере Тугулымского района. Использование Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Ключевые слова: кадастровые работы, изменение границ, увеличение границ, проведения кадастровых работ при изменении границ земельных участков, причины проведения кадастровых работ, ошибки и халатность при межевании и подаче документов.

Summary

This article is devoted to planning and organizing cadastral works when changing the boundaries of land plots. The reasons for undertaking the survey work. Legitimate increase in the boundaries and area of the example of Tugulymsky area. Use of Federal law "on amendments to the Land code of the Russian Federation and certain legislative acts of the Russian Federation".

Keywords: cadastral works, changes in borders, increase in borders, cadastral works when changing the boundaries of land plots, reasons for cadastral works, errors and negligence in surveying and filing documents.

Изменение границ – это объединение, разделение, последующее внесение уточнений в документацию по земельному участку в связи с тем, что его фактическая площадь земельного участка изменилась.

При уточнении границ земельного участка не исключены отклонения от первоначальных размеров земельного участка. В связи с этим данные, имеющиеся в документах на участок могут серьезно отличаться от фактических. Если было выявлено, что произошел захват земли, собственнику выпишут штраф.

В таких ситуациях необходимо официально утвердить вновь возникшие границы с измененными параметрами. Здесь не обойтись без проведения особого вида работ на участке. Часто это проводят межевые организации.

Чтобы новые данные о земельном участке вступили в законную силу, документ, подтверждающий изменение границ, должен быть подан в специализированный госорган – отделение Росреестра по месту нахождения земельного участка. А Росреестр, в свою очередь, вносит новые сведения о размере участка в ЕГРН (ранее – ГКН).

Самые распространенные случаи, когда может возникнуть необходимость изменить границы:

- При кадастровой ошибке.
- По инициативе собственника земельного участка. Когда происходит разделение одного участка на несколько, а также при объединении двух и более наделов в один, при споре с соседями. В этом случае потребуются заново проводить межевые работы.
- При уточнении границ земельного участка. К изменению границ земельного участка собственник прибегает, если при уточнении границ выяснилось, что площадь участка значительно отличается от той, что указана в документах [1].

Чтобы не пришлось оформлять изменение границ участка, отклонение в площади не может быть более 10%. Если же такой показатель превышен, собственнику ничего не остается, как проводить изменение границ земельного участка.

Тугулым расположен в средней части Туринской равнины, на берегах реки Тугулымка (левый приток реки Пышмы), в 248 километрах (по автотрассе в 272 километрах) от города Екатеринбург, в 5 километрах к востоку от железнодорожной станции Тугулым направления Екатеринбург – Тюмень Свердловской железной дороги и в 56 километрах к западу от Тюмени. Через посёлок насквозь проходит федеральная автотрасса Р351 Екатеринбург—Тюмень (также называемая Сибирским трактом). Это крупнейший населённый пункт района, где проживает более 50% населения, всего же в районе более 50 населённых пунктов.

Так как Тугулымский район находится в 300 километрах от Екатеринбурга - административный центр Свердловской области, уменьшается контроль над бумагами и увеличивается небрежность работников межевых организаций и органов местного самоуправления. Это хорошо видно в документах в начале двухтысячных, когда не так хорошо была развита сеть Интернет и дистанционные проверки просто не могли проводиться. Благо с развитием сети Интернет все документы, переносимые в электронный вид, сразу идут в единый реестр, где их проверяют.

Очень часто в Тугулымском районе встречается второй и третий случай при межевании участка. Это связано с халатностью кадастровых инженеров, проводивших межевание в начале двухтысячных. Использования устаревшего оборудования или приборов с большим разбросом. Так же из-за ошибок при подаче документов в орган местного самоуправления в начале двухтысячных. Орган местного самоуправления эти документы передает Росреестр. При передаче в Росреестр так же бывают ошибки в документах.

Часто жители Тугулымского района запрашивают межевание, когда узнают, что их участок просто пропал из бумаг, перестал приходить налог на землю, а также когда участок пропадает с публичной кадастровой картой. Реже бывает, что участок по ошибке разделили и добавили землю соседям. Бывает, как и везде из-за наглых соседей, которые утверждают, что это их земля.

В большинстве случаев после межевания земельного участка в Тугулымском районе, находятся свободные земли возле участка в следствии чего заказчик просит увеличить свой участок на законные 10% от площади его участка.

В Тугулымском районе межевые работы проводит межевая организация «ЛЭНД».

Основными видами деятельности «ЛЭНД» на данный момент являются:

- оформление и регистрация купли продажи земельных участков и объектов недвижимости;
- подбор земельных участков для ведения хозяйственной деятельности и бизнеса;
- оформление бесхозных объектов и линейных сооружений;

- проектирование зданий, сооружений; схем отопления;
- канализаций; водоснабжение и их монтаж;
- инженерно-геодезические изыскания;
- вынос, определение границ на местности земельных участков и объектов недвижимости;
- межевание земельных участков;
- оформление межевых планов на земельные участки;
- оформление технических планов на объекты недвижимости (индивидуальные жилые дома, здания, сооружения, объекты недвижимости);

- оформление технического паспорта на объекте недвижимости;
- государственный кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимости;

Самые распространенные случаи, когда может возникнуть необходимость увеличения границ земельного участка по данным «ЛЭНД»:

- при инициативе собственника земельного участка;
- при объединении двух и более земельных участков. Чаще это происходит потому что собственник соседнего участка умер и не кто из родственников не вступил в наследство;
- при выяснении границ с соседями выявляются свободные земли;
- при межевании для последующей продажи земельного участка;
- при выявлении собственником ошибок в документах, выданных в начале двухтысячных органами местного самоуправления;
- при постановке дома и земли на учет;
- редкий случай, когда узнают об законном увеличении земельного участка.

Отсюда делаем вывод, что границы земельного участка увеличиваются:

Межевание земельного участка с увеличением площади является присоединение нового пространства. На практике эти работы называются «Оформление прирезок». Этот закон вышел для местностей, где плохо проведены межевые работы и есть свободные земли для привязки к участку. Он хорошо подходит к данному району из-за ранее допущенных ошибок при межевании и оформлении документов органами местного самоуправления.

Основания проведения межевых работ для расширения земельного участка:

- пожелание собственника земельного участка;
- наличие свободных земель возле земельного участка;
- отсутствие межевания земельного участка или свободных земель возле участка.

Важно соблюсти 2 условия:

- земли, которые присоединяется к земельному участку должны быть свободны;
- присоединяемые земли должны совпадать по виду разрешенного пользования и категории использования земли с основным земельным участком.

При проведении межевании должен быть составлен акт, в котором есть согласие всех заинтересованных лиц, соседей. Порядок согласования должен быть соблюден; в противном случае такое увеличение можно признать незаконным.

Увеличение площади земельного участка должно быть оформлено соглашением о перераспределении, которое заключается между собственником основного участка и органом местного самоуправления, который наделен правом по распоряжению муниципальной землей.

Алгоритм действий:

- Собственник земельного участка узнает, кто является владельцем земли, которую планируется присоединить. Это может быть федеральная, муниципальная или областная земля. С частной землёй такая процедура невозможна.

- Гражданин подает заявление в уполномоченный орган.

- К заявлению прилагаются следующие документы:

- подтверждающие право собственности на земельный участок;

- схема расположения земли и т. д.

- В течение месяца уполномоченный орган принимает решение о заключении соглашения или об отказе в подписании документа с обоснованием причин отказа.

- Если принято положительное решение, то собственник земельного участка за свой счет проводит межевание земель при уточнении границ и ставит участок на кадастровый учет. Только после этого соглашение подписывается. Именно соглашение является документом для регистрации прав собственности на земельный участок.

Землеустройство устанавливает определённые рамки, где прописываются максимальные и минимальные значения для земельных участков в зависимости от их назначения и разрешённого типа использования. Право по определению таких размеров принадлежит местным властям. Так что уточнять нужно в органах местного самоуправления.

Отказ также последует, если:

- Размер участка вследствие межевания установлен больше размера, что ранее был учтён в реестре.

- Размер участка больше, чем на 10% вашего участка [2].

Если же реальная площадь надела превышает учтённые показатели, но находится в рамках установленных местной администрацией предельных значений, то отказ кадастрового органа будет незаконным.

Это обходят путем формирования нового земельного участка из свободных земель. Далее этот участок сдается в аренду на определенный срок. Собственник такого земельного участка последующие года просто платит аренду земли.

Если рядом с вашим земельным участком есть свободная земля или на соседних участках нет собственника, то можно сделать межевания для уточнения границ и законно воспользоваться, для увеличения своего участка на 10%. Если же есть возможность и желание иметь побольше свободной земли, то лучше сделать межевание и взять эту землю в долгосрочную аренду.

Библиографический список

1. Уточнение границ земельного участка [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://urist7.ru/zemlya/utochnenie-granic-zemelno-go-uchastka.html>.

2. Уточнение границ земельного участка с увеличением площади [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://2021-2022.ru/zemelnoe-pravo/utochnenie-granits-zemelno-go-uchastka-s-uvvelicheniem-ploshhadi.html>.