

А. С. Цыганкова^{1}, А. К. Кравцова¹, А. В. Бабушкина¹, М. А. Губанищева¹*

Технология уточнения границ земельного участка в случае выявления ошибки в описании местоположения границ несмежных земельных участков

¹ Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск, Российская Федерация

* e-mail: anastasiy.tsygzknkova@inbox.ru

Аннотации. В данной статье рассматривается порядок уточнения границ земельного участка в случае выявления ошибки в описании местоположения границ несмежных земельных участков. Авторами представлен способ формирования межевого плана по уточнению местоположения границ в отношении двух несмежных земельных участков на примере работы в программном обеспечении АРГО7.

Ключевые слова: земельный участок, межевой план, реестровая ошибка, уточнение местоположения границ

A. S. Tsygankova^{1}, A. K. Kravtsova¹, A. V. Babushkina¹, M. A. Gubanischeva¹*

Technology for clarifying the boundaries of a land plot in case of an error in the description of the location of the boundaries of non-adjacent land plots

¹ Tomsk State University of Architecture and Building, Tomsk, Russian Federation

* e-mail: anastasiy.tsygzknkova@inbox.ru

Abstract. This article discusses the procedure for clarifying the boundaries of a land plot in case of an error in the description of the location of the boundaries of non-contiguous land plots. The authors present a method for forming a boundary plot to clarify the location of boundaries in relation to two non-adjacent land plots using the example of work in ARGO7 software.

Keywords: land plot, boundary plan, registry error, clarification of the location of the boundaries

Введение

Кадастровая деятельность в отношении регистрации недвижимого имущества регулируется Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В соответствии с п. 2.1 ст. 43 данного закона существует возможность уточнения местоположения границ нескольких несмежных земельных участков одним межевым планом. Данная возможность позволяет значительно сократить сроки исправления реестровой ошибки, в случае пересечения фактической границы такого земельного участка несмежным земельным участком, также ранее поставленным на кадастровый учет с реестровой ошибкой [1].

Обратившись к Публичной кадастровой карте, можно заметить множество несоответствий между сведениями Единого государственного реестра недвижимости и фактическими границами земельных участков (рис. 1).



Рис. 1. Кадастровый план территории СНТ «Химик-1» [3]

Причиной возникновения реестровой ошибки могло послужить переход из условной системы координат в местную систему координат, некомпетентность кадастрового инженера или неисправность приборов измерения.

Методы и материалы

Процедура исправления реестровой ошибки очень трудоемка. Начинается она с выявления данной ошибки заинтересованным лицом. Документом, подтверждающим наличие реестровой ошибки, является технический или межевой план по уточнению местоположения границ данного объекта недвижимости. Подготовить его может квалифицированный специалист – кадастровый инженер. Кадастровый инженер, подготовивший межевой или технический план, может передать его заинтересованному лицу или самостоятельно с согласия заявителя направить его в орган регистрации прав. Срок обработки документа органом регистрации прав составляет пять рабочих дней, в случае если межевой или технический план был направлен кадастровым инженером по средствам информационного взаимодействия и семь рабочих дней, в случае направления заказчиком через многофункциональный центр. Если документ соответствует требованиям, реестровая ошибка будет исправлена.

Нередко в кадастровой деятельности при исправлении одной реестровой ошибки возникают трудности в связи с наложением другого несмежного земельного участка на фактическую границу уточняемого земельного участка. Существует несколько путей решения данной задачи: исправление реестровой ошибки поочередно двумя межевыми планами или уточнение местоположения одним межевым планом (рис. 2).



Рис. 2. Способы уточнения местоположения несмежных земельных участков

Возможность уточнения местоположения границ двух несмежных земельных участков одним межевым планом сокращают срок исправления реестровой ошибки в два раза.

Результаты

Начальным этапом кадастровых работ по подготовке межевого плана по уточнению местоположения границ несмежных земельных участков, является сбор и анализ документации, а также определение фактических границ земельных участков. Существует множество различных программных обеспечений, предназначенных для кадастровых работ. Одной из таких программ является – «АРГО7».

Данная программа позволяет сформировать как текстовую, так и графическую часть межевого плана (Рис. 3.).

В случае одновременного уточнения местоположения границ несмежного земельного участка, схема расположения земельных участков будет одна, а схема геодезических построений и чертеж земельных участков составляется для каждого из уточняемых земельных участков индивидуально.

В разделе «Уточняемые земельные участки» могут быть внесены сведения о смежном и не смежном земельных участках. В данном разделе необходимо заполнить информацию о двух уточняемых земельных участках (рис. 4).

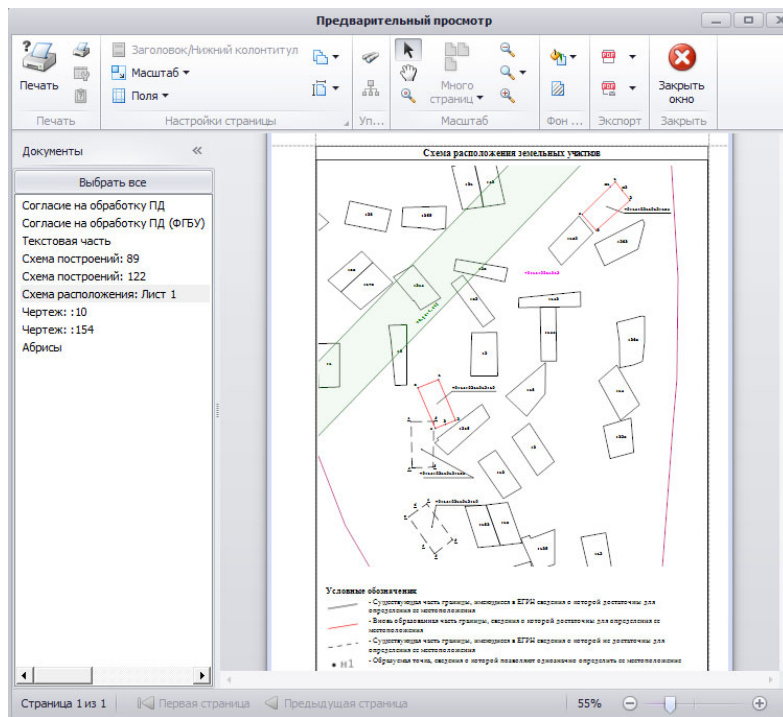


Рис. 3. Состав сформированных файлов в программном обеспечении «АРГО7»

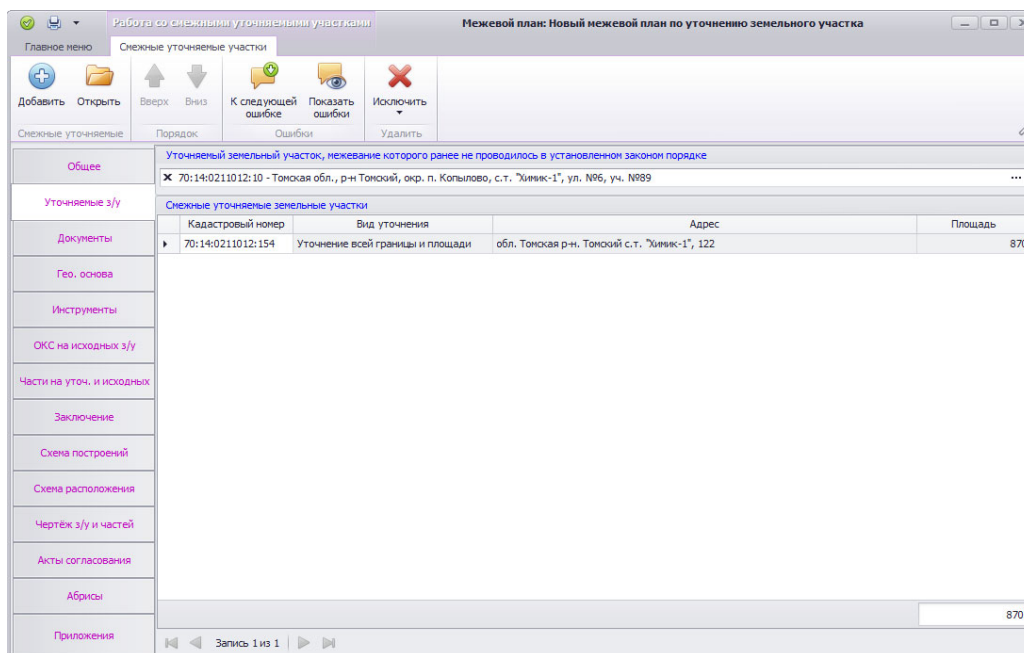


Рис. 4. Раздел «Уточняемые з/у» в программном обеспечении «АРГО7»

Для этого необходимо кликом мышки открыть раздел нужного нам участка, после чего откроется окно с разделами, относящимися к этому земельному участку. В разделе «Смежные земельные участки» необходимо указать поворотные точки и собственников земельных участков смежных по данной границе (рис. 5).

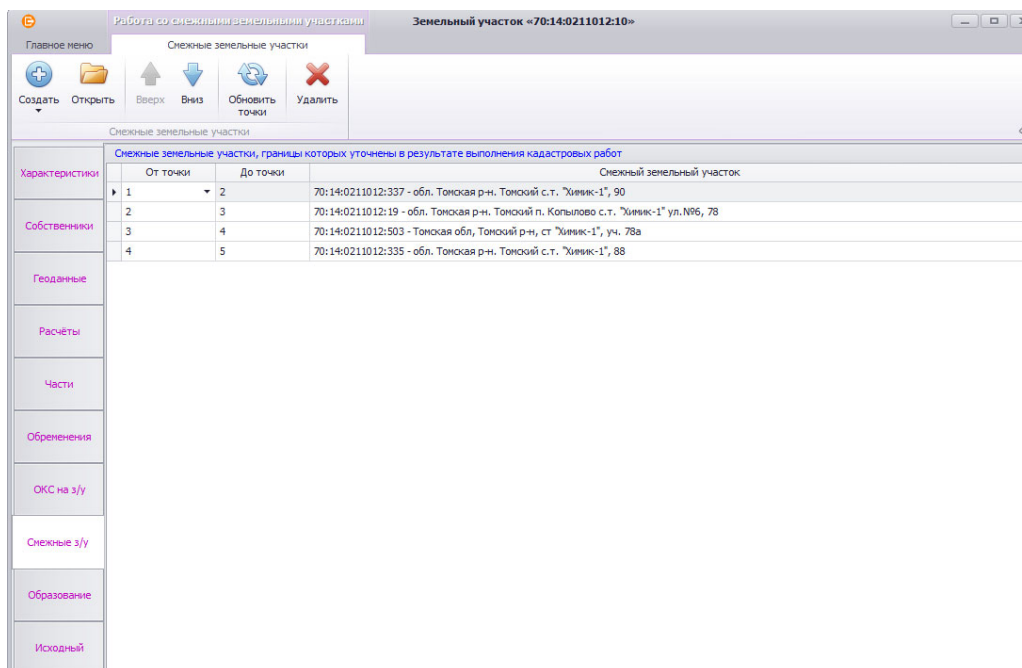


Рис. 5. Раздел «Смежные земельные участки» в программном обеспечении «АРГО7»

При формировании акта согласования информацию о смежных земельных участках не придется вносить, так как программа автоматически выводит ранее указанных смежных участках из раздела «Смежные земельные участки» (рис.6.).

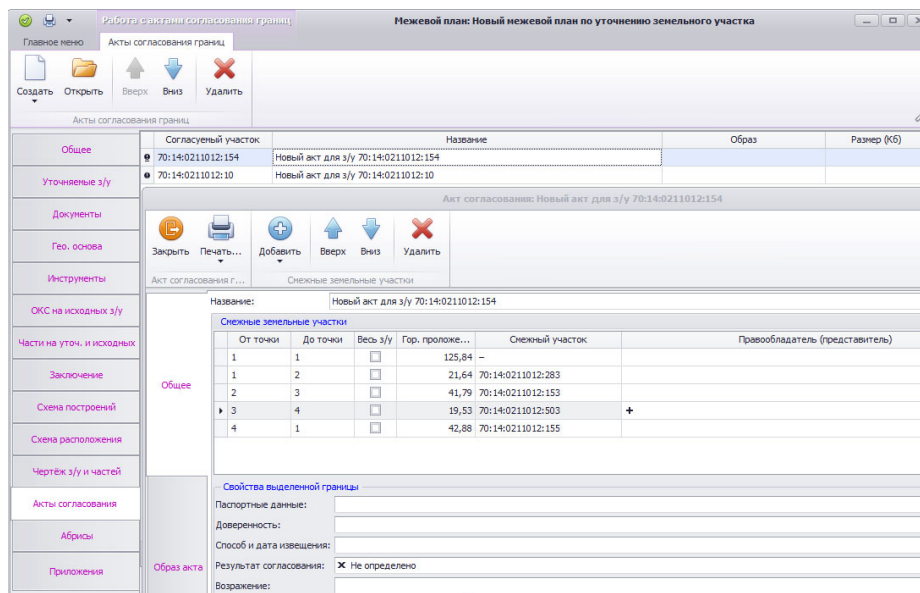


Рис. 6. Заполнение акта согласования в программном обеспечении «АРГО7»

В соответствии п. 3 ст. 40 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» в случае, если от извещенного заинтересованного лица в установленный срок не поступило возражений в отношении местопо-

жения установленной границы уточняемого земельного участка, местоположение соответствующей части границы считается таким лицом согласованным. К межевому плану в таком случае необходимо приложить документ, подтверждающий извещение заинтересованного лица.

При этом, если в случае согласования границы в отношении уточняемого земельного участка можно оповестить смежника об установлении границы в установленные сроки путем публикации, то в акте согласования на одновременно уточняемый земельный участок должны присутствовать подписи собственников всех смежных с ними земельных участков, то есть согласовать границу в акте согласования путем «публикации» в данном случае будет невозможно [2].

К текстовой и графической части межевого плана должны прилагаться акты согласования, согласие на обработку персональных данных и все исходные документы, за исключением выписок из ЕГРН (рис. 7).

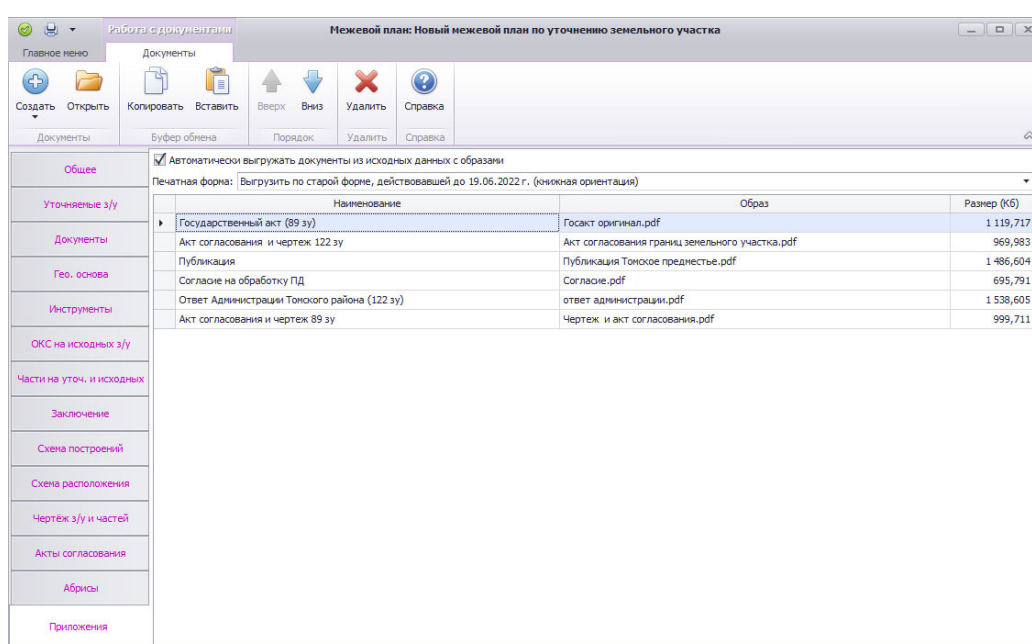


Рис. 7. Раздел «Приложение» в программном обеспечении «АРГО7»

Таким образом, была рассмотрена технология уточнения границ земельного участка в случае выявления ошибки в описании местоположения границ несмежных земельных участков в программном обеспечении АРГО7.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федер. закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Федеральный закон "О кадастровой деятельности" [Электронный ресурс]: федер. закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Публичная кадастровая карта. [Электронный ресурс]: <https://pkk.rosreestr.ru>

© А. С. Цыганкова, А. К. Кравцова, А. В. Бабушкина, М. А. Губанищева, 2023