Чирков К.И., Гармаш Л.П.

Особенности межевания земельных участков в России

*Самарский государственный экономический университет
(Россия, Самара)*

doi: 10.18411/lj-06-2021-111

Аннотация

В данной статье рассматриваются особенности межевания земельных участков, определяется цель данного вида деятельности и его техническая документация, а также рассмотрены типичные проблемы, возникающие при межевании и предложены пути ее решения.

Ключевые слова: межевание, земельный участок, территория, определение границ, кадастровые работы, кадастровый инженер, межевой план.

Abstract

This article examines the features of land surveying, defines the purpose of land surveying and its technical documentation, as well as considers the problem and suggests ways to solve it.

Keywords: land surveying, land plot, territory, determination of boundaries, cadastral works, cadastral engineer, land-survey plan.

В Российской Федерации проблемы, связанные с межеванием земельных участков встречаются достаточно часто в судебной практике и требуют быстрого решения. Одна из самых часто встречающихся проблем – это проблема наложения границ одного земельного участка на границы другого земельного участка. Данная проблема актуальна и требует своевременного решения, так как при оформлении договора купли-продажи или вступления в наследство и каких-либо других действий с земельным участком, сторонам приходится приостановить сделку и заняться решением данной проблемы.

В данный момент на территории Российской Федерации межевание предполагает собою совокупность инженерно-геодезических мероприятий по определению, закреплению и восстановлению границ на земельном участке, его площади, а также дополнительные работы, связанные с юридическим оформлением материалов, полученных в ходе межевания.

До принятия Федерального закона №268-ФЗ, при осуществлении различных действий с земельными участками (далее по тексту - ЗУ), таких как:

- Дарение;
- Купля-продажа;
- Приватизация;
- Обмен;
- Наследование всего или части ЗУ;

Нужно было осуществить межевые работы, которые содержат в себе:

- Установление координат межевых знаков и закрепление их в натуре на местности;
- Установление площади ЗУ согласно полученным координатам межевых знаков;
- Согласование границ ЗУ;
- Создание план-схемы ЗУ;
- Создание пакета документов и дельнейшую передачу землеустроительного дела (межевого плана) в надлежащие государственные органы.

Пределы ЗУ могут показываться временными межевыми знаками, которыми, например, могут являться деревянные колья или металлические штыри.

Долгосрочные межевые знаки, которыми могут являться металлические трубы или деревянные столбы, которые закладываются на глубину не менее 0,8 м. или железная марка, которую закрепляют в цементном растворе, устанавливают в пределах ЗУ в соответствии с условиями и методами установления и закрепления характерных точек пределов ЗУ, эти моменты могут быть прописаны при заключении договора подряда на выполнение кадастровых работ, который между собой заключают кадастровый инженер и заказчик.

Кадастровые работы – это совокупность мероприятий по сбору и созданию в документальном виде данных о объектах недвижимости (далее по тексту - ОН), или о их составляющих, которые будут необходимы для последующего кадастрового учёта с дальнейшей государственной регистрацией права на ОН с целью изменения, создания или прекращения ОН.

Итогом кадастровых работ является межевой план, он служит основанием для постановки ЗУ на кадастровый учёт и регистрации прав на них [3].

В рамках кадастровых работ выполняются следующие работы:

- Создание межевого плана ЗУ;
- Сопровождение операции на государственный кадастровый учёт;
- Составление технических планов ОН;
- Внесение сведений в ЕГРН о границах охранных зон.

В соответствии с действующим законодательством ЗУ будет считаться образованным с момента государственной регистрации права собственности или других вещных прав на новые образованные ЗУ [1].

Межевание ЗУ выполняют с целью неоспоримого установления и определения на территории пределов границ объектов землеустройства, которые определены на картографических материалах в согласовании с проектом строительства объекта и проектом границ ЗУ.

При образовании новых ЗУ или их объединения, разделения, слияния, перераспределения производят межевание в соответствии с технологией кадастрового учёта ЗУ.

Требования по выполнению межевания устанавливает ФЗ «О землеустройстве» [2]. Положение о проведении территориального землеустройства утверждено постановлением Правительства РФ.

Регламент проведения межевания ЗУ прописан в инструкции, которая утверждается Министерством экономического развития РФ от 03.08.2011 №388.

При межевании ЗУ в населённых пунктах должны учитывать требования о порядке установления границ землепользований в застройке городов и др. поселений, которое утверждено постановлением Правительства РФ с изменениями и дополнениями согласно постановлению Правительства РФ «О внесении изменений и дополнений в постановление Правительства РФ по вопросам градостроительства и землепользования».

Методические рекомендации по проведению межевания ЗУ утверждены постановлением Правительства РФ.

Методические рекомендации содержат в себе:

- Состав работ;
- Содержание работ;
- Оформление землеустроительной документации;
- Осуществление контроля за проведением межевания.

Межевание объектов землеустройства подразумевают проведение работ по определению на местности пределов муниципальных образований с закреплением этих границ на местности и установлению их координат.

Территориальное землеустройство является одним из видов межевания. Межевание объектов землеустройства проводят:

- Как технический этап осуществления одобренных проектных решений о месторасположении границ объектов землеустройства, если образуются новые, либо необходимо упорядочить существующие объекты землеустройства;
- Работа по уточнению месторасположения на территории границ объектов землеустройства, необходимо если отсутствуют достоверные сведения об их местоположении путём согласования границ в натуре на местности;
- Работа по восстановлению границ объектов землеустройства в натуре на местности, если в ЕГРН есть сведения, которые однозначно могут определить расположение границ в натуре на местности.

Кадастровые работы с целью оформления ЗУ делаются кадастровым инженером, основанием является договор подряда между заказчиком и кадастровым инженером. Также кадастровый инженер может подготовить межевой план на основании вступившего в законную силу решения суда [3].

Получается, что заказчик в договоре подряда кадастровых работ сам определяет объём кадастровых работ кадастрового инженера. Кадастровый инженер обеспечивает подготовку межевого плана и др. бумаг, которые требуются для подачи заказчиком в орган кадастрового учёта.

Межевой план является итогом работы кадастрового инженера кадастровых работ по договору подряда заказчика и кадастрового инженера.

Для того чтобы избежать наложения границ земельного участка на раннем этапе сделки, необходимо заказать выписку из Росреестра, в данной выписке находятся сведения о требуемом земельном участке включая его границы, это касается только тех участков, у которых ранее проводилось межевание. Далее нужно обратиться коммерческую компанию, занимающуюся геодезическими работами и заказать услугу выноса точек в натуре. После этого данный земельный участок посетит геодезист, который по сведениям из выписки сможет определить границы земельного участка.

Также наложения границ земельного участка могут возникнуть и по следующим причинам:

- Кадастровый инженер допустил ошибку в момент измерений;
- Кадастровый инженер допустил ошибку при ведении камеральных работ;
- Данные были искажены в момент согласования планов межевания.

Если обнаруживается наложение границ земельного участка, его необходимо устранить. Для этого требуется запросить план межевания соседнего участка, получить справку о межевании, подать заявку о пересмотре границ и запросить уточняющую границы выписку. Если ситуация спорная и соседи не могут договориться между собой о границах земельного участка, то стоит обратиться в суд для решения этого вопроса. Предварительно необходимо подать заявление в Росреестр с просьбой устранить текущую ошибку. Затем проводится новое межевание участков с наложением границ и устанавливается правильная граница.

В заключении всего вышесказанного необходимо сказать следующее – межевание земельных участков носит важное значение и с каждым годом его роль в землеустройстве будет увеличиваться и расширяться. В связи с чем, решение

накопившихся за годы активной работы с землей проблем, остается важной для законодателя задачей.

1. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2020)
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 20.08.2009 №688 «Об утверждении правил установления на местности границ объектов землеустройства
3. Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2008 №412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной форме извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков»

Чирков К.И., Гармаш Л.П.

Общая характеристика землеустроительного процесса в России

*Самарский государственный экономический университет
(Россия, Самара)*

doi: 10.18411/lj-06-2021-112

Аннотация

Данная научная статья, содержит в себе общую характеристику вопросов землеустроительного процесса в России, рассматриваются текущие проблемы и предлагаются пути их решения.

Кроме того, в формате настоящей научной статьи, затронуты стандартизированные требования к составу, содержанию и правилам оформления землеустроительной документации.

Информация, указанная в рассматриваемой научной статье, будет полезна самому широкому кругу читателей, так как дает общее представление о характере и содержании землеустроительного процесса.

Ключевые слова: карты объектов землеустройства, планы объектов землеустройства, тематические карты, атласы состояния и использования земельных участков.

Abstract

This scientific article contains a general description of the land management process in Russia, examines the problems and suggests ways to solve them.

In addition, in the format of this scientific article, the standardized requirements for the composition, content and rules for the design of land management documentation are touched upon.

The information indicated in the scientific article under consideration will be useful to the widest circle of readers, as it gives a general idea of the nature and content of the land management process in Russia.

Keywords: maps of land management objects, plans of land management objects, thematic maps, atlases of the state and use of land plots.

Главной проблемой землеустроительного процесса в России является отсутствие должного финансирования со стороны государства, из-за этого упущения очень медленно реализуется большой потенциал, который в свою очередь тормозит рост экономического и социального развития. Все это приводит к потере информации о качестве и состоянии земель, сельскохозяйственная инфраструктура начинает разрушаться, появляется чересполосица, большие финансовые потери терпят сельскохозяйственные предприятия. Из-за сложного формирования земельных