УДК 528.441.21

АНАЛИЗ ПРОБЛЕМ ПРИ ПОДГОТОВКЕ МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

♦♦♦♦♦

ANALYSIS OF PROBLEMS IN THE PREPARATION OF BOUNDARY PLANS AND WAYS TO SOLVE THEM

Лесовая Элина Дмитриевна
студент кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный технологический университет
elyaaa_l29102000@mail.ru

Осенняя Анна Витальевна
кандидат технических наук,
доцент кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный технологический университет
avosen2910@yandex.ru

Осенняя Елизавета Александровна
ассистент кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный технологический университет
osennaaliza203@gmail.com

Аннотация. Целью исследования является выявление основных проблем при подготовке межевых планов, являющихся причинами приостановления и отказа в проведении государственного кадастрового учёта. На основе выделенных проблем были предложены варианты их решения. Предложенная классификация проблем подготовки межевых планов и способы решения этих проблем позволят значительно сократить срок подготовки кадастровой документации, а также предотвратить возможные решения о приостановлении и отказе в осуществлении кадастрового учета, что в целом повысит эффективность деятельности Росреестра в области кадастрового учета недвижимости.

Ключевые слова: государственный кадастровый учет, земельный участок, межевой план, государственная регистрация права, кадастровые работы.

Lesovaya Elina Dmitrievna
Student of the Department
of Cadastre and Geoengineering,
Kuban State University of Technology
elyaaa_l29102000@mail.ru

Osennaya Anna Vitalievna
Candidate of Technical Sciences,
Associate Professor of the Department
of Cadastre and Geoengineering,
Kuban State Technological University
avosen2910@yandex.ru

Osennaya Elizabeth Alexandrovna
Assistant Professor of the Department
of Cadastre and Geoengineering,
Kuban State University of Technology
osennaaliza203@gmail.com

Annotation. The purpose of the study is to identify the main problems in the preparation of boundary plans, which are the reasons for the suspension and refusal of state cadastral registration. Based on the identified problems, solutions were proposed. The proposed classification of problems in the preparation of boundary plans and ways to solve these problems will significantly reduce the time required for the preparation of cadastral documentation, as well as prevent possible decisions on suspension and refusal of cadastral registration, which will generally increase the efficiency of Rosreestr in the field of cadastral registration of real estate.

Keywords: state cadastral registration, land plot, boundary plan, state registration of law, cadastral works.

Основанием для приостановления государственного кадастрового учёта и регистрации права собственности может считаться любая причина, которая прямо или косвенно указывает на нарушение требований законодательства, в том числе при проведении кадастровых работ. Наиболее распространёнными причинами приостановления государственного кадастрового учёта являются:

1. Непредставление документов, необходимых для постановки на государственный кадастровый учёт земельных участков [1].

2. Пересечение границ образуемого земельного участка с границами земельных участков, сведения о которых уже содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

3. Несоблюдение установленных Правилами землепользования и застройки градостроительных регламентов, в частности, предельных минимальных и максимальных размеров земельного участка и его площади [2].

Все перечисленные ошибки можно разделить на две основные группы:

– неосведомленность заявителей о документах, необходимых для осуществления ГКУ и ГРП при подаче заявлений;

– ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке документов, необходимых для осуществления ГКУ.

Примером решения проблемы о непредставлении необходимых для подготовки межевого плана и постановки на учёт земельного участка документов может служить ситуация с земельным участком с кадастровым номером 23:43:*******:****, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ст-ца Старокорсунская, ул. Лебяжья, дом Х. Запросом заказчика была подготовка межевого плана по уточнению местоположения границ и площади земельного участка с целью дальнейшей постановки на кадастровый учёт.

Первоначально необходимо было определить перечень требуемой исходной документации для рассматриваемого примера. Межевой план по уточнению местоположения границ земельного участка может быть подготовлен, на основе документов на земельный участок, подтверждающих существование его в описываемых границах более 15 лет, которые должны содержать графику уточняемого участка. В ходе анализа документации было выяснено, что документы-основания отсутствуют, что стало бы основанием для приостановления государственного кадастрового учёта [3].

С целью избежания приостановления для рассматриваемого земельного участка была заказана выписка из ЕГРН через личный кабинет Росреестра.

Кадастровым инженером был также сделан стандартный электронный запрос с целью предоставления материалов из государственного фонда данных, но было получено уведомление об отказе в предоставлении документов или информации о документах государственного фонда данных по основанию «Отсутствие запрашиваемых документов государственного фонда данных».

Разъяснения причин отказа в предоставлении услуги следующее:

1. По указанному местоположению объекта отсутствуют документы в государственном фонде данных.

2. По указанному виду землеустроительной документации отсутствуют документы в государственном фонде данных.

Следует пояснить, что проблема отсутствия необходимой для подготовки межевого плана и постановки земельного участка на кадастровый учёт документации может быть решена, если в качестве необходимых материалов, содержащих сведения о расположении границ земельного участка на местности 15 и более лет приложить ортофотопланы местности. Важным условием является видимость исторически сложившейся границы земельного участка. Кадастровым инженером был сделан повторный запрос, в результате обращения получено решение о выдаче документов государственного фонда данных и предоставление ортофотопланов для данной местности, что в итоге решило проблему подтверждения существования границ участка на местности 15 и более лет.

В дальнейшем земельный участок с кадастровым номером 23:43: *******:**** был разделён на два земельных участка с кадастровыми номерами 23:43: *******:**** и 23:43: *******:****.

Раздел был бы невозможен без уточнения местоположения границ исходного земельного участка.

Заключение

Выявленные в ходе исследования проблемы подготовки межевых планов являются «типовыми» в рассматриваемой сфере деятельности кадастровых инженеров. Предлагаемые способы решения подобных проблем находятся в рамках действующих правовых норм, разработаны на основании обобщения и анализа практической деятельности кадастровых

Со стороны Росреестра необходимо возобновить аналитическую работу по обобщению данных о типовых ошибках, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке кадастровой документации, регулярно размещать подобную аналитическую информацию на официальном сайте, а также направлять ее для обязательной проработки в Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

Литература

1. Основания и причины приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости на территории Краснодарского края / А.В. Осенняя [и др.] // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2021. – № 4. – Ч. I – С. 302–306.
2. Семёнов П.А. Установление границ земельного участка и постановка на учёт: проблемные вопросы // Modern science. – 2021. – № 8. – С. 60–62.
3. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. // СПС «КонсультантПлюс». – URL : https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661 (дата обращения 02.12.2024).

References

1. Grounds and reasons for the suspension of state cadastral registration and state registration of rights to real estate in the Krasnodar territory / A.V. Osennaya // Land management, cadastre and land monitoring. – 2021. – № 4. – Part I. – P. 302–306.
2. Semenov P.A. Establishing the boundaries of a land plot and registration: problematic issues // Modern science. – 2021. – № 8. – P. 60–62.
3. On State Registration of Real estate: Federal Law № 218-FZ dated July 13, 2015 // Consultant-Plus». – URL : https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661 (date of application 02.12.2024).