

ТЕХНОЛОГИИ ОРГАНИЗАЦИИ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ ПРИ ОБРАЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Халикова Л.А.

*Халикова Линара Абдулхаевна – магистрант,
Мордовского государственного университета им. Н. П. Огарёва,
г. Саранск*

Аннотация: статья посвящена анализу положений нормативного правового регулирования и методики образования земельных участков на основе предварительной подготовки. Также была рассмотрена технология организации работ при образовании земельных участков поэтапно. В статье сформулированы предложения, направленные на минимизацию ошибок при выполнении аналогичных кадастровых работ в практике кадастровых инженеров.

Ключевые слова: земельный участок, межевой план, схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, комплексные кадастровые работы, образование земельных участков, уточнение и согласование границ земельных участков.

TECHNOLOGIES OF ORGANIZATION OF CADASTRAL WORKS IN THE FORMATION OF LAND PLOTS

Khalikova L.A.

*Khalikova Linara Abdulhaevna – master's student,
N.P. OGAREV'S MORDOVIA STATE UNIVERSITY,
SARANSK*

Abstract: the article is devoted to the analysis of the provisions of the regulatory legal regulation and the methodology of the formation of land plots on the basis of preliminary preparation. The technology of organizing work in the formation of land plots in stages was also considered. The article formulates proposals aimed at minimizing errors when performing similar cadastral works in the practice of cadastral engineers.

Key words: the land plot, the boundary plan, the layout of the land plot on the cadastral plan of the territory, complex cadastral works, the formation of land plots, clarification and coordination of the boundaries of land plots.

УДК 528.4

Наша страна очень богата земельными ресурсами, однако данное богатство используется крайне неэффективно.

Еще в 1993 году Конституция Российской Федерации закрепила в качестве одной из основ конституционного строя следующее положение: «земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории» [1].

Согласно истории становления института права собственности на землю свое начало оно берет с принятием Земельной реформы СССР 1990 г. В то время главной причиной развития данного института послужило разделение права собственности на несколько форм, заменив монополистическую, государственную собственность на землю [2].

В настоящее время на территории Российской Федерации законодательством установлена обязательная регистрация кадастрового учета земель. Кадастровый учет ведется на всей территории РФ и по единой методике. Земельный кадастр является важной составляющей в системе государственного управления земельными ресурсами.

Под образованием земельных участков понимается возникновение нового земельного участка как самостоятельного объекта недвижимости, которое является предметом гражданско-правового оборота. Земельный кодекс РФ устанавливает требования к формированию земельного участка. Таким образом, после проведения кадастровых работ и подготовки плана межевания формируемого участка необходимо провести процедуру подачи заявления и соответствующих документов в регистрирующий орган для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) [3].

Государственный регистратор рассматривает документы и может приостановить внесение сведений при наличии фактических причин. Одной из причин приостановления может быть превышение границ формируемого участка земельными участками, сведения о которых уже внесены в ЕГРН с границами со статусом «временные». Чтобы не столкнуться с такой проблемой, необходимо провести подготовительную работу, которая связана с выявлением таких участков и их исключением (удалением) из реестра.

Для организации кадастровых работ всегда необходимо обращаться к реестру ЕГРН который представляет собой совокупность систематизированных сведений о зарегистрированных объектах недвижимости, зарегистрированных правах на такие объекты, а также иных сведений. Также используется

публичная кадастровая карта, которая представляет собой электронный сервис, разработанный Росреестром, где есть возможность посмотреть актуальную информацию в графическом виде об объектах, внесенных в ЕГРН. Иными словами, это электронная карта, которая содержит всю необходимую информацию об объектах, графическую, если информация о координатах внесена в ЕГРН, и текстовую.

В случае если информационный статус земельного участка «временный», то на основании действующего законодательства возможно снятие такого участка с государственного кадастрового учета, иными словами, его удаление или исключение из базы данных.

Также следует отметить, что образование новых земель из «временных» земель в соответствии с требованиями Законодательства РФ не допускается, в связи с этим также нельзя использовать эти земли при обучении в качестве исходных.

Если в отношении этих земель зарегистрированы права, статус меняется на «зарегистрированный». Снять такие участки с кадастрового учета просто по требованию нельзя, нужны какие-то обстоятельства. Исключение из кадастрового учета земельных участков, на которые зарегистрировано право собственности или на которые заключен договор аренды или иные обременения, если земельный участок является конвертируемым или по решению суда.

Если рассматривать кадастровые работы, то они выполняются поэтапно и состоят из 3 основных этапов.

Первым этапом кадастровой работы является подготовительный. Он включает в себя сбор сведений об имуществе, которые необходимы для проведения кадастровых работ. Например, такими сведениями могут быть выписки из государственного кадастра недвижимости, правоустанавливающие документы и другие документы, необходимые для выполнения работ.

Вторым этапом является полевые работы. Они подразумевают под собой определение расположения границ собственности на местности.

Третьим этапом являются камеральные работы. На данном этапе проводится определение площади недвижимости, а также составляется кадастровый план с приложением всех необходимых документов, на основании которых проводились кадастровые работы.

Стоит отметить, что каждый из этапов имеет свои особенности. На подготовительном этапе клиент подает документы, которые необходимы для осуществления кадастровых работ. Документы, которые были предоставлены, тщательно изучаются, анализируются кадастровым инженером и только после этого могут быть использованы для кадастровых работ. Тут стоит помнить, что на основании ст. 13. Федерального закона РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» размер земельного участка, который выделяется в счет земельной доли или земельных долей, определяется на основании данных, указанных в документах, которые удостоверяют право на эту земельную долю или эти земельные доли.

Так согласно, предоставленным документам кадастровый инженер определяет размер земельного участка. Следовательно, площадь земельного участка, отводимого за счет земельной доли, может быть больше или меньше площади, указанной в документах, которые подтверждают право на земельную долю. Также тут стоит помнить, что размер и местоположение земельного участка обязательно должно быть согласовано с собственником [4].

Следующим шагом кадастрового инженера является подготовка проекта межевания за счет доли в долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения. После того, как проект составлен, он подлежит утверждению. Проект межевания утверждается решением общего собрания участников долевой собственности или решением собственника земельных долей.

Уведомление о согласовании границ может быть осуществлено путем передачи под подпись, направления заказным письмом, направления в электронном виде или путем публикации в средствах массовой информации.

Согласно законодательству РФ после надлежащего извещения собственники вправе в течение 30 дней заявить обоснованные возражения относительно размера и расположения выделенного земельного участка в счет земельного интереса. При отсутствии возражений относительно размера и расположения участка в указанный срок границы выделенного участка считаются согласованными [5].

На основании геодезического проекта проводятся кадастровые работы в отношении участков, выделенных за счет земельных долей.

Оговорки могут касаться только размера и расположения выделенной земли. Заявки направляются кадастровому инженеру по данным, которые указаны в уведомлении об утверждении геодезического проекта.

После того, как проект межевания подготовлен и согласован без возражений со стороны других собственников земельных долей, на его основании уже проводятся кадастровые работы по определению расположения границ и площади образуемых участков.

Затем составляется план земельного участка, на основании разделов кадастрового плана территории, которые содержат в себе картографические изображения и картографический материал.

По итогу результатом кадастровых работ является подготовка плана межевания, который необходим для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет.

1. Конституция Российской Федерации // Доступ из Справ. правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.03.2023).
2. *Валиев Д.С., Хабарова И.А.* История развития государственного кадастрового учета // Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral». 2018. №4.
3. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Доступ из Справ. правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.03.2023).
4. *Бадулина Е.* Новый статус кадастрового инженера // ЭЖЮрист. 2016. № 21. С. 1, 9.
5. «Кадастровые работы. Виды, методика и особенности» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.zsoft.ru/stati/chtotakoe-kadaastrovye-raboty-cto-vklyuchayut-v-sebya-vidy-metodika-iosobnosti/> (Дата обращения 22.03.2023г).