

УДК 631.1.016: 631.189

ОСОБЕННОСТИ РЕГИСТРАЦИИ И УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Корнеев Владимир Иванович

старший преподаватель

vkorneyv@mail.ru

Черных Юлия Алексеевна

студентка

Дьяконова Елена Игоревна

студентка

Мичуринский государственный аграрный университет

г. Мичуринск, Россия

Аннотация. Статья посвящена проблеме упорядочения системы межевания земель и проведения кадастровых работ при землеустройстве. В статье сформулированы основные задачи и результаты землеустройства. Подчеркивается роль кадастровых работ при межевании земельных участков, которые направлены на формирование точных сведений о земельном объекте. Раскрываются значение и преимущества межевого плана, который является результатом проведения кадастровых работ.

Ключевые слова: землеустройство, межевание, кадастровые работы, межевой план, объект землеустройства, недвижимость.

Важнейшая составная часть производственных отношений - земельные отношения, характеризующиеся, прежде всего, условиями владения и пользования землей, правами и обязанностями землепользователей по отношению к государству, а также основными формами организации сельскохозяйственного производства. От характера земельных отношений во многом зависит распределение земельных ресурсов между отраслями и сферами деятельности общества, соотношение укладов землепользования, условия купли, продажи и платы за пользование землей [2-8].

Землеустройство, как и всякое действие, выражается определенным результатом. Внешним результатом землеустроительного действия являются:

1. Правовое обоснование землепользования;
2. Границы землепользования;
3. Режим (характер и порядок) использования земельного участка.

В силу этого землеустройство обычно воспринимается как техническое мероприятие по закреплению на местности определенных прав владения и пользования землей [7].

Землеустройство проводится по инициативе уполномоченных исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или по решению суда [1].

В соответствии с положениями Земельного кодекса РФ основными задачами землеустройства являются:

- упорядочение границ существующих земельных участков;
- образование (установление границ) новых земельных участков, в том числе путем выдела части участка или раздела участка, объединение земельных участков;
- закрепление границ земельных участков в натуре (на местности);
- подготовка материалов к принятию решений об установлении границ административно-территориальных образований и вынос их границ в натуре после принятия соответствующего решения;

- подготовка материалов для принятия решений об установлении обременения земельного участка и ограничении прав в использовании земельного участка, техническое обеспечение исполнения указанных решений на местности;

- подготовка материалов для разрешения земельных споров, техническое обеспечение исполнения решений по земельным спорам;

- техническое обеспечение разграничения государственной собственности на землю на федеральную собственность, собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность;

- техническое осуществление мероприятий по использованию и охране земель, в том числе внутрихозяйственная организация земель сельскохозяйственного назначения;

- подготовка землеустроительной документации, необходимой для принятия органами государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления решений по управлению земельными ресурсами [11, 12].

Межевание представляет собой один из видов территориального землеустройства [6].

Межевание заключается в установлении границ земельных участков с закреплением их межевыми знаками и определением координат.

Работы по межеванию объектов землеустройства включают в себя:

1. Определение (установление) по местности границ земельного участка;
2. Согласование границ участка со смежными землепользователями;
3. Закрепление границ межевыми знаками установленного образца;
4. Съёмку поворотных и узловых точек границы земельного участка и определение их координат;
5. Составление плана земельного участка.

Определение на местности границ производится только по вновь сформированным земельным участкам. Если участок предоставляется в сложившихся границах, то при его межевании используются прежние границы

и геоданные, которые при необходимости восстанавливаются и обновляются [7].

Кадастровые работы – это работы по сбору и воспроизведению в документальном виде сведений об объектах недвижимости, либо об их частях, необходимых для дальнейшего их кадастрового учета с последующей государственной регистрацией прав на объект недвижимости с целью образования, изменения или прекращения объектов недвижимости [6].

Таким образом, кадастровые работы при межевании земельных участков направлены на формирование точных сведений о земельном объекте.

Результатом кадастровых работ служит межевой план, который является основанием для постановки земельных участков на кадастровый учет и регистрации прав на них [6].

Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках [9].

Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает кадастровый инженер.

Кадастровые работы выполняются в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, частей земельных участков, зданий, сооружений, помещений, а также иных объектов недвижимости, подлежащих в соответствии с федеральным законом кадастровому учету.

При выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами определяются координаты характерных точек границ земельного участка (части

земельного участка), координаты характерных точек контура здания, сооружения, частей таких объектов недвижимости, координаты характерных точек контура объекта незавершенного строительства, осуществляется обработка результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь объектов недвижимости и осуществляется описание местоположения объектов недвижимости, проводится согласование местоположения границ земельного участка. При выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами может быть дополнительно установлено местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов [10].

Преимущества межевания и проведения кадастровых работ объектов землеустройства:

- возможность узаконить право на владение наделом земли, который ранее принадлежал собственнику только по факту и не был учтен документально.

- во время строительства значительно упрощается задача соблюдения профильных норм и регламентов, а это, в свою очередь, упрощает процесс регистрации постройки.

- позволяет собственнику участка полностью обезопасить себя от возможных споров и недоразумений с владельцами соседних наделов земли.

- позволяет максимально точно определить границы земельного участка.

- в случае коллективного владения наделом существует возможность отделения какой-либо доли участка. В подобных случаях для проведения операций с земельным участком крайне необходимо определение как внешних, так и внутренних границ [10]

- в свидетельстве о государственной регистрации права собственности будет указана точная площадь земельного участка, вычисленная по результатам межевания;

- на земельный участок прошедший межевание можно получить кадастровую выписку всех форм, содержащих всю исчерпывающую информацию, в том числе и по координатам поворотных точек границ земельного участка. При проведении межевания границы земельного участка обязательно согласовываются со всеми смежными земельными участками;

- при совершении сделки купли-продажи, будущий покупатель будет иметь на руках документы, подтверждающие покупку не абстрактного земельного участка, без точной площади и границ, а реального земельного участка, прошедшего межевание, с точной площадью и точными границами [6].

Список литературы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017).

2. Куксова Ю.В. Межевой план как результат землеустроительных работ / Ю.В. Куксова, Л.И. Щербинина, В.И. Корнеев // Наука и Образование. - 2019. - Т. 2. - № 4. - С. 163.

3. Мазепо А.М. Понятие, виды и содержание экологического земельного контроля / А.М. Мазепо, В.И. Корнеев, М.Э. Макурина // Сб.: Приоритетные направления развития садоводства (I Потаповские чтения): материалы Национальной научно-практической конференции, посвященной 85-й годовщине со дня рождения профессора, доктора сельскохозяйственных наук, лауреата Государственной премии Потапова Виктора Александровича. - 2019. - С. 52-54.

4. Нестерова В.И. Комплексный географический подход при ландшафтно-экологическом землеустройстве в Тамбовской области / В.И. Нестерова, В.И. Корнеев, М.Э. Макурина // Сб.: Приоритетные направления развития садоводства (I Потаповские чтения): материалы Национальной

научно-практической конференции, посвященной 85-й годовщине со дня рождения профессора, доктора сельскохозяйственных наук, лауреата Государственной премии Потапова Виктора Александровича. – Мичуринск, 2019. - С. 50-52.

5. Современные проблемы межевания земель / В.И. Корнеев, Н.В. Золотов, К.Е. Никонов, Т.А. Чернышева, Д.С. Ледовских // Сб.: Инновационные технологии в АПК: материалы Международной научно-практической конференции, 2018. - С. 269-272.

6. Стрекаловский Г.Н. Понятие межевания и его роль / Г.Н. Стрекаловский // Международный научный журнал «Инновационная наука». - 2018. - № 12. - С. 162-164.

7. Сулин М.А. Землеустройство / М.А. Сулин. - СПб.: Издательство «Лань», 2018. – 448 с.

8. Тычинина В.А. Общие принципы и преимущества системы межевания земель при землеустройстве / В.А. Тычинина, К.Е. Никонов, В.И. Корнеев // Наука и Образование. - 2019. - Т. 2. - № 4. - С. 164.

9. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017).

10. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 N 221-ФЗ.

11. Чешев А.С., Вальков В.Ф. Основы землепользования и землеустройства: учебник для вузов. Издание 2-е, дополненное и переработанное. – Ростов н/Д: издательский центр «МарТ», 2017. – 544 с.

12. Ярошенко С.В. Организация кадастровых работ в Тамбовской области / С.В. Ярошенко, Я.А. Мазаев, В.И. Корнеев // Наука и Образование. - 2019. - Т. 2. - № 4. - С. 166.

UDC 631.1.016: 631.189

FEATURES OF REGISTRATION AND ACCOUNTING OF LAND PLOTS

Korneev Vladimir Ivanovich

Senior Lecturer

vkorneyv@mail.ru

Chernykh Yulia Alekseevna

Student

Dyakonova Elena Igorevna

Student

Michurinsk State Agrarian University

Michurinsk, Russia

Abstract. The article is devoted to the problem of ordering the system of land surveying and cadastral works in land management. The main tasks and results of land management are formulated in the article. The role of cadastral works in land surveying, which are aimed at forming accurate information about the land object, is emphasized. The significance and advantages of the boundary plan, which is the result of cadastral works, are revealed.

Keywords: land management, land surveying, cadastral works, boundary plan, land management objects, real estate.