

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
Глава 1. ВИДЫ ОШИБОК В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ	7
1.1 Основные понятия о ЕГРН и его структура	7
1.2 Выявление и порядок исправления технических и реестровых ошибок	10
Глава 2. ХАРАКТЕРИСТИКА КУЗОВАТОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА	16
2.1 Природно-экономическая характеристика района	16
2.2 Социально-экономическая характеристика района	23
Глава 3. ПРОЦЕСС ИСПРАВЛЕНИЯ РЕЕСТРОВОЙ ОШИБКИ В СВЯЗИ С УТОЧНЕНИЕМ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	29
3.1 Исправление реестровой ошибки в связи с уточнением границ земельного участка	29
3.2 Подготовка межевого плана	40
Глава 4. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВЫХ РАБОТ	44
4.1 Теоретические основы расчета сметной стоимости земельно-кадастровых работ	44
4.2 Расчёт сметной стоимости	46
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	52
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	55
ПРИЛОЖЕНИЯ	59

ВВЕДЕНИЕ

Кадастр – список, реестр чего-либо или кого-либо, например, землепользователей, подлежащих налогообложению. Само это слово происходит от латинского *catastum*, то есть *capitastum* (от *caput* – голова), которое означало реестр душ, подлежащих поголовной подати.

Первые сведения о кадастре появились еще в X в. И связаны со сбором поземельного налога и оценкой земель.

С этого момента кадастр потерпел различного рода изменения, которые продолжают и по сей день. [10]

В России, как и в других странах в настоящее время, происходят преобразования в сфере кадастра с целью повышения его эффективности.

На данном этапе в Российской Федерации активно разрабатываются законопроекты, направленные на регулирование земельных отношений, в том числе дорабатываются уже принятые законы о кадастровой деятельности. Реализуются новые упрощенные способы подачи документов на оформление прав собственности, позволяющих полноправно владеть земельным участком.

С момента вступления в силу нового ФЗ №218 «О государственной регистрации недвижимости» кадастровые ошибки стали подразделять на технические и реестровые. В своей выпускной квалификационной работе хочу наиболее подробно разобрать именно реестровую ошибку.

Реестровая ошибка может быть четырех видов: ошибка по смещению земельного участка с сохранением его конфигурации и площади (отлет), нарушение конфигурации земельного участка, ошибка в площади и конфигурации земельного участка, ошибки в описании прохождения границы, закрепленной природными и искусственными объектами. [4]

Объектом исследования в данной работе являются земельные участки с кадастровыми номерами 73:06:022002:405, расположенного по адресу: обл. Ульяновская, Кузоватовский район, с. Кузоватово, ул. Лесная, дом 52 и 73:06:022002:404 , расположенного по адресу: обл. Ульяновская,

Кузоватовский район, с. Кузоватово, ул. Лесная, дом 51 с реестровой ошибкой в описании прохождения границы.

Целью выпускной квалификационной работы является процесс исправления реестровой ошибки в связи с уточнением границ земельного участка в с.Кузоватово Кузоватовского муниципального района Ульяновской области.

Для достижения данной цели решались следующие **задачи**:

- рассмотрены и проанализированы виды ошибок в ЕГРН;
- представлена подробная характеристика Кузоватовского муниципального района Ульяновской области;
- произвели исправление реестровой ошибки при уточнении границ земельного участка в с. Кузоватово Кузоватовского муниципального района;
- рассчитали затраты на земельно-кадастровые работы.

Для выполнения графической части выпускной квалификационной работы использовала AutoCAD 2008.

Глава 1. ВИДЫ ОШИБОК В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Основные понятия о ЕГРН и его структура

За последние несколько лет земельное законодательство РФ претерпело значительные изменения, которые связаны с упрощением многих важных процедур. И вот, наконец, в 2017 году вступил в силу новый Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ставший полноценной заменой сразу для двух Федеральных законов – № 122-ФЗ и № 221-ФЗ. Появился Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), объединивший реестры со сведениями о кадастровом учете и о правах на недвижимое имущество.

ЕГРН – единый государственный реестр недвижимости, относительно новое понятие, которое подлежит применению в сфере регистрации недвижимости с 1 января 2017 года. С этого момента вступил в силу новый федеральный закон – ФЗ № 218 «О государственной регистрации недвижимости».

Сейчас достаточно часто всплывает вопрос о том, в чём разница между ЕГРП и ЕГРН. ЕГРН – это относительно новое понятие, поэтому не все знают, как оно расшифровывается и что вообще из себя представляет. Многим уже приходилось сталкиваться с Единым государственным реестром прав. К примеру, там могло потребоваться получить выписку на квартиру, которая используется для ознакомления или для сделок в качестве обязательного документа. Но сейчас сделали ЕГРН вместо ЕГРП, и для подобного решения были достаточно веские причины.

Каждый недвижимый объект подлежит государственной регистрации, а сам владелец должен утвердиться в правах. Раньше для этого нужно было обращаться в ЕГРП, а также в орган кадастрового учёта. А это два разных заведения, поэтому людям приходилось тратить достаточно много времени на их посещение. К тому же, чтобы зарегистрировать права, нужно было уже

иметь кадастровый паспорт. При этом при обращении в ГКН выдавали приостановки для оформления официальных бумаг из реестра прав, которые подтверждают данные об объекте. Теперь, после вступления в силу нового закона, больше нет необходимости совершать две процедуры. Поэтому больше не придётся посещать кадастровую палату и ЕГРП, чтобы зарегистрировать свою собственность. Ранее нужно было сначала его поставить на учёт в кадастре, и для этого требовалось заполнить декларацию и подготовить технический план. Далее уже надо было регистрировать свои права. В целом уходило 10 рабочих дней на кадастр и столько же на оформление прав. [26]

Решили упростить задачу, и поэтому объединили два этих органа в один. Сейчас он называется ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости.

С введением нового закона изменилась структура государственного органа. Теперь она стала удобнее для юридических и физических лиц.

Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой и графической форме состоящие из:

- 1) реестра объектов недвижимости (далее также - кадастр недвижимости);

- 2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее также – реестр прав на недвижимость);

- 3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), а также сведений о проектах

межевания территорий (далее также – реестр границ);

- 4) реестровых дел;
- 5) кадастровых карт;
- 6) книг учета документов.

Для каждого из перечисленных элементов назначен особый режим. Например, реестры недвижимости, учётные книги и карты хранятся в электронном виде. Реестровые дела находятся на электронных носителях, а также на бумаге.

Что касается времени хранения, то оно неограниченно. Информация не будет уничтожаться, а все имеющиеся сведения охраняются законом.

Сведений, которые в них находятся, можно условно поделить на два вида: основные и дополнительные. К основным относятся характеристики домов и участков, которые делают их индивидуальными. То есть, вид, этажность и т.д. Дополнительными данные – это сведения, которые могут быть изменены. К ним относятся: адрес объекта, кадастровая стоимость. [4]

Вся информация, которая хранится, является важной и полезной как для самого владельца, так и для людей, заинтересованных в объекте. Например, она может пригодиться покупателю, который захочет предварительно ознакомиться с характеристиками объекта, а также уточнить, обладает ли конкретный человек правами. Ведь в ЕГРН указывается, кто является собственником и есть ли другие владельцы. Также там пишется о наличии правовых ограничений. Если объект, к примеру, находится в ипотеке, то об этом обязательно будет сказано.

В целом можно отметить, что к сведениям о правах на недвижимое имущество относятся следующие:

- вид права, день регистрации, номер;
- сведения о владельце, основания права, все типы ограничений и их основания;
- сведения о тех, кто наложил обременения;
- сделки, проводимые с объектом.

Если говорить о дополнительной информации, то там указывается, есть ли зарегистрированные люди на территории объекта, а также имеются ли среди них несовершеннолетние или недееспособные.

1.2 Выявление и порядок исправления технических и реестровых ошибок

В сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, могут быть обнаружены ошибки, то есть, несоответствие сведений внесенных в ЕГРН, фактическим характеристикам объекта недвижимости. [25]

В связи с изменениями вступившими в силу с 1 января 2017 года такие ошибки подразделяются на:

- реестровые (кадастровые);
- технические.

Техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенная органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – техническая ошибка в записях), исправляется по решению государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней со дня обнаружения технической ошибки в записях или получения от любого заинтересованного лица заявления об исправлении технической ошибки в записях либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении технической ошибки в записях. Орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня исправления технической ошибки в записях уведомляет соответствующих участников отношений, возникающих при государственной регистрации прав, об исправлении технической ошибки в записях. Исправление технической ошибки в записях осуществляется в случае, если

такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

Воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте – плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном настоящим Федеральным законом (далее – реестровая ошибка), подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки. Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

[4]

То есть реестровая ошибка – это любая ошибка, содержащаяся в документе, на основе которого вносились/изменялись сведения государственного реестра недвижимости.

Реестровая ошибка подразделяется на ошибку связанную с ошибкой в описании местоположения границ и не связанную.

Исправление реестровой ошибки, не связанной с ошибкой в описании местоположения границ подлежит исправлению органом регистрации прав:

- 1) по решению государственного регистратора прав (в т.ч. в порядке информационного взаимодействия) – в течение 5 рабочих дней со дня получения необходимых документов о наличии реестровой ошибки и способе ее устранения;

2) по решению суда об исправлении реестровой ошибки.

Затем уведомление об исправлении реестровой ошибки направляется правообладателям в течение 3 рабочих дней со дня ее исправления.

Общие правила при исправлении реестровой ошибки:

- исправление реестровой ошибки не должно сопровождаться переходом, прекращением либо возникновением права на объект недвижимости;

- если исправление реестровой ошибки может причинить вред либо нарушить законные интересы правообладателей и третьих лиц, она исправляется только по решению суда. [25]

Порядок исправления реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка

Нужно учитывать, что описание местоположение границ земельного участка указываются в межевом плане посредством:

- 1) координат характерных точек границы (местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек);

- 2) описания прохождения части границы, закрепленных природными и искусственными объектами (в т.ч. линейными), сведения о которых содержатся в ЕГРН.

То есть данная ошибка может быть четырех видов: ошибка по смещению земельного участка с сохранением его конфигурации и площади (отлет), нарушение конфигурации земельного участка, ошибка в площади и конфигурации земельного участка, ошибки в описании прохождения границы, закрепленной природными и искусственными объектами.

Порядок исправления органом регистрации прав реестровой ошибки в описании местоположения границ иной:

- 1) Принятие решения о необходимости устранения реестровой ошибки. Решение в обязательном порядке содержит:

- дату ее выявления;

- описание ошибки;
- квалификацию сведений как ошибочных;
- обоснование необходимости исправления такой ошибки.

2) Через 1 день производится направление указанного решения заинтересованным лицам (собственникам и правообладателям) или в соответствующие органы для ее исправления;

3) внесение изменений в сведения о местоположении границ и площади земельного участка без согласия его правообладателя по истечении 6 месяцев со дня направления вышеуказанного решения. При этом площадь земельного участка, полученная в результате исправления реестровой ошибки в местоположении границ, может отличаться от площади земельного участка в ЕГРН не более чем на 5 %;

4) уведомление правообладателя земельного участка об исправлении реестровой ошибки в течение 5 рабочих дней со дня внесения изменений в сведения ЕГРН.

Исправление реестровой ошибки в местоположении границ при этом осуществляется с учетом сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах и с использованием картографической основы кадастра.

Кроме регистратора исправить реестровую ошибку можно по решению суда. [4]

В случаях, если существуют основания полагать, что исправление технической ошибки в записях и реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, такое исправление производится только по решению суда. В суд с заявлением об исправлении технической ошибки в записях и реестровой ошибки также вправе обратиться орган регистрации прав.

Уведомления об исправлении технической ошибки в записях и реестровой ошибки направляются органом регистрации прав

правообладателям в течение трех рабочих дней со дня внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости в форме и в порядке, которые установлены органом нормативно-правового регулирования.

Орган регистрации прав при обнаружении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков принимает решение о необходимости устранения такой ошибки, которое должно содержать дату выявления такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит необходимость исправления такой ошибки. Орган регистрации прав не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия данного решения, направляет его заинтересованным лицам или в соответствующие органы для исправления такой ошибки. Порядок и способы направления органом регистрации прав данного решения в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования. Суд по требованию любого лица или любого органа, в том числе органа регистрации прав, вправе принять решение об исправлении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков.

По истечении шести месяцев, со дня направления решения о необходимости устранения реестровой ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ земельного участка орган регистрации прав вправе внести изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ и площади такого земельного участка без согласия его правообладателя. Изменение в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки осуществляется органом регистрации прав с учетом сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах, с

использованием картографической основы в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования. При этом площадь земельного участка после изменения сведений о местоположении границ земельного участка в связи с исправлением реестровой ошибки может отличаться от площади земельного участка, сведения о которой содержатся в Едином государственном реестре недвижимости не более чем на пять процентов.

В течение пяти рабочих дней со дня исправления реестровой ошибки в случае, указанном выше, орган регистрации прав обязан уведомить об этом правообладателя земельного участка в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования. [4]

Глава 2. ХАРАКТЕРИСТИКА КУЗОВАТОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

2.1 Природно - экономическая характеристика района

Император Николай II 24 февраля 1897 года издал Указ Министерства путей сообщения о разрешении обществу Московско-Казанской железной дороги производить отчуждение земель для строительства железной дороги от Симбирска до Вырыпаевки и от Сызрани до Рузаевки.

Летом 1897 года на месте, где сейчас расположен р.п. Кузоватово геодезисты забивали колышки в землю, обозначали ширину земляного покрытия под будущее полотно железнодорожной линии. Вслед за геологоразведкой шли рабочие, производя земляные работы.

В июле 1898 года через разъезд Кузоватово прошел первый паровоз своими непрерывными гудками возвещая об открытии железнодорожного движения по маршруту Сызрань - Инза.

Первыми строениями на разъезде Кузоватово было служебное помещение станции, водонапорная башня в северной части и общежитие на южной стороне железной дороги.

На разъезде начали строить бараки, которых к началу первой мировой войны насчитывалось шесть.

В июле 1928 года из четырех бывших губерний – Самарской, Оренбургской, Пензенской и Ульяновской /Симбирской/ был образован Средневолжский край с краевым центром в Самаре.

В это же время проведено деление на районы. Расположение Кузоватовского района на публичной кадастровой карте приведено в приложении А.

Вместо уездов создавались районы, в том числе Кузоватовский район, территория которого входила ранее в состав Сенгилеевского уезда.

Общее число населенных пунктов насчитывалось – 90, в которых проживало 94 тысячи человек. Из них: русских – 70,7 %, мордвы – 28,8 %,

чуваш – 1,06 %. Плотность населения 40 человек на 1 квадратный километр.

В первые годы существования Кузоватовского района райцентр находился в селе Верхнесвияжское и лишь в 1935 году он был перенесен на станцию Кузоватово, к тому времени уже Куйбышевской области.

На сегодняшний день муниципальное образование «Кузоватовский район» расположено в центральной части Ульяновской области. Протяжённость района с севера на юг 85 км, с запада на восток 40 км. Кузоватовский район граничит с Барышским, Майнским, Николаевским, Новоспасским, Тереньгульскими районами Ульяновской области, а также с Сызранским районом Самарской области. Площадь – 209,8 тысяч гектар, что составляет 6 % от всей территории Ульяновской области (рисунок 1).

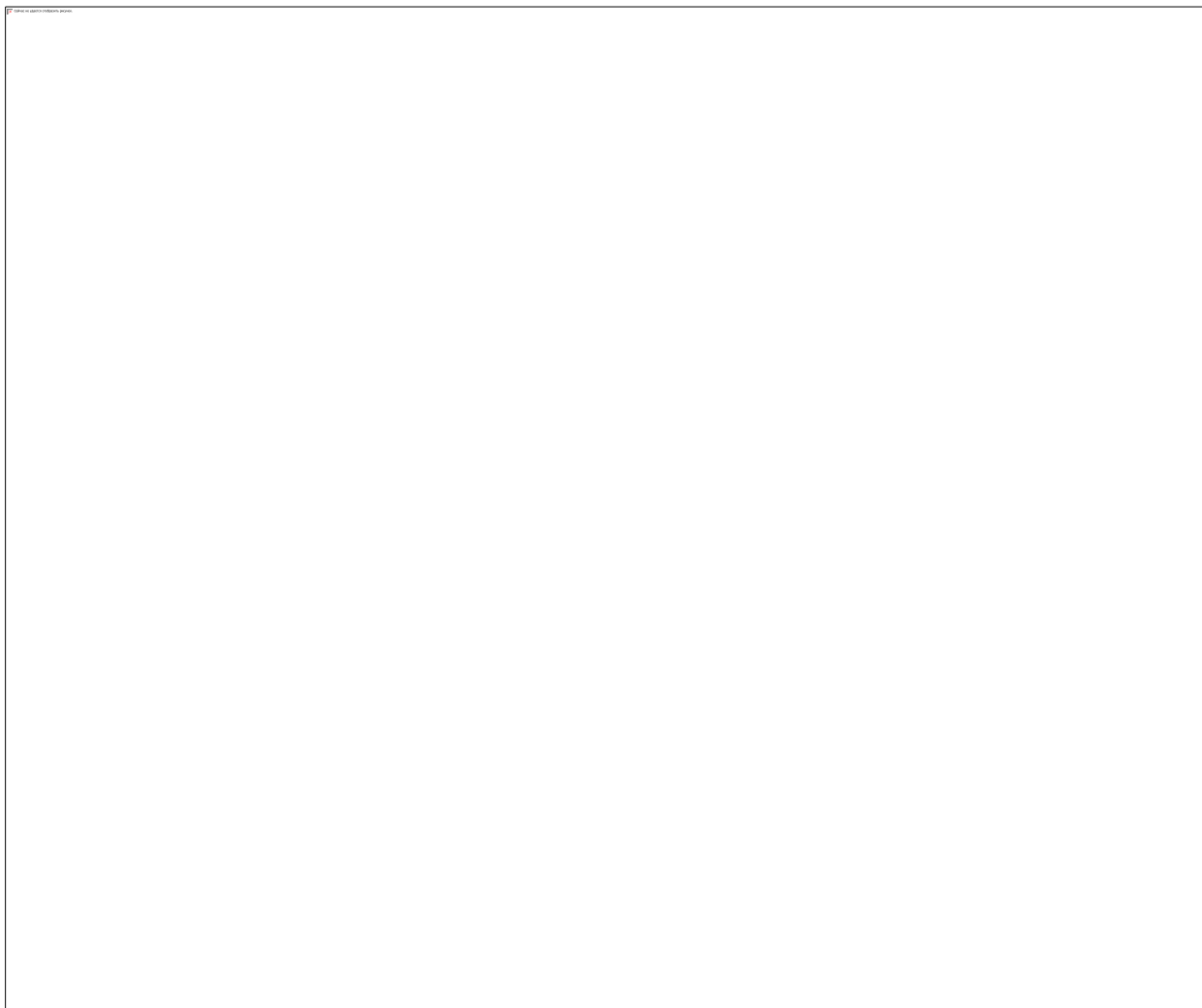


Рисунок 1 – Схема административно территориального деления
Ульяновской области

Администрация муниципального образования «Кузоватовский район»

расположена в рабочем посёлке Кузоватово.

Муниципальное образование «Кузоватовский район» имеет развитую транспортную сеть. В центральной части района с востока на запад проходит участок Куйбышевской железной дороги федеральной магистрали «Челябинск – Москва», в районе расположены 2 крупные железнодорожные станции (станция Кузоватово и станция Налейка). С севера на юг через район проходит автодорога областного значения «Ульяновск – Новоспасское» с выходом на федеральную автомагистраль «Москва – Челябинск». Центральные населённые пункты всех поселений района соединены с административным центром района – р.п. Кузоватово и с областным центром – г. Ульяновск.

Численность постоянно проживающего населения района на 01.01.2018 г. составляла 22,3 тысяч человек.

Территориальную основу местного самоуправления в Кузоватовском районе составляют одно городское и пять сельских поселений, объединённых общей территорией, в границах которой местное самоуправление осуществляется в целях решения вопросов местного значения населением Кузоватовского района непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления Кузоватовского района, которые могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления Кузоватовского района федеральными законами и законами Ульяновской области.

В состав Кузоватовского района входят следующие муниципальные образования:

1. Кузоватовское городское поселение, в состав которого входит населённый пункт, не являющийся муниципальным образованием:

а) рабочий посёлок Кузоватово – административный центр;

2. Безводовское сельское поселение, в состав которого входят следующие населённые пункты, не являющиеся муниципальными образованиями:

а) село Безводовка – административный центр;

- б) станция Безводовка;
- в) поселок Беркулейка;
- г) село Волынщина;
- д) поселок Ерыклинский участок;
- е) разъезд Коромысловский;
- ж) поселок Латышский;
- з) село Малая Борла;
- и) село Озерки;
- к) поселок Приволье;
- л) село Студенец;
- м) село Томылово;
- н) село Трубетчина;
- о) поселок Рощино;

3. Еделеовское сельское поселение, в состав которого входят следующие населённые пункты, не являющиеся муниципальными образованиями:

- а) село Еделево – административный центр;
- б) село Алексеевка;
- в) поселок Заводской;
- г) поселок Зеленый Курган;
- д) село Кивать;
- е) село Красная Балтия;
- ж) поселок Красный Бор;
- з) село Лесное Чекалино;
- и) село Никольское;
- к) село Шемурша;

4. Коромысловское сельское поселение, в состав которого входят следующие населённые пункты, не являющиеся муниципальными образованиями:

- а) село Коромысловка – административный центр;
- б) село Баевка;

- в) село Бестужевка;
- г) село Верхнее Свияжское;
- д) село Кузоватово;
- е) поселок Лесхоз;
- ж) село Смышляевка;
- з) село Уваровка;

5. Лесоматюнинское сельское поселение, в состав которого входят следующие населённые пункты, не являющиеся муниципальными образованиями:

- а) село Лесное Матюнино – административный центр;
- б) село Жедрино;
- в) поселок станция Налейка;
- г) село Русская Темрязань;

6. Спешневское сельское поселение, в состав которого входят следующие населённые пункты, не являющиеся муниципальными образованиями:

- а) село Спешневка – административный центр;
- б) деревня Агроном;
- в) поселок Азат;
- г) поселок Ветловка;
- д) село Екатериновка;
- е) поселок Коммуна;
- ж) поселок Первомайский;
- з) село Порецкое;
- и) поселок Свияжный;
- к) село Стоговка;
- л) село Хвостиха;
- м) село Чертановка;
- н) село Чириково;
- о) деревня Щеголиха.

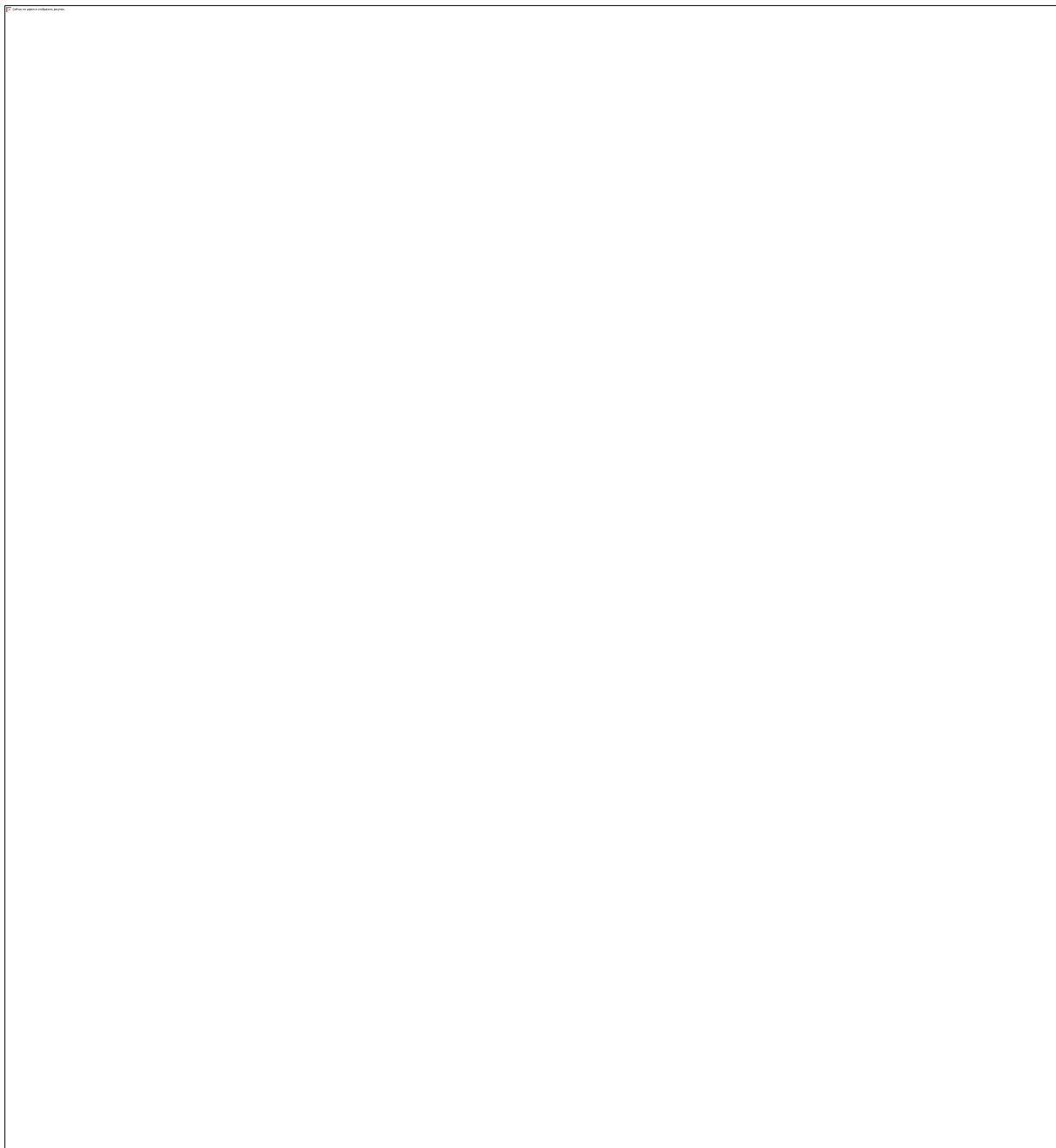


Рисунок 2 – Территориальный состав Кузоватовского
муниципального района

Территория Кузоватовского района составляют мезозойские и кайнозойские отложения, преимущественно морского происхождения. Коренные породы в большинстве случаев выходят на «дневную» поверхность или залегают на небольшой глубине под покровом более молодых четвертичных отложений. На участках неглубокого залегания коренных пород почва по своему характеру и минералогическому составу находятся в тесной зависимости от характера и

состава коренных пород.

Почвообразующими породами на территории Кузоватовского района являются:

Б – делювиальные желто-бурые, бурые и палево-бурые тяжелые суглинки и глины;

В – делювиальные желто-бурые, бурые и палево-бурые средние и легкие суглинки;

Д – третичные желто-бурые и серовато-желтые третичные пески и супеси;

В/А – делювиальные средние и легкие суглинки, подстилающие пески и супеси;

Э – элювий плотных коренных пород;

А – современные аллювиальные отложения;

Э5 – элювий меловых отложений.

Наиболее распространенные на территории хозяйства делювиальные средние и легкие суглинки. Они большей частью карбонаты, бурно вскипают от 10% соляной кислоты.

Территория Кузоватовского района находится в районе Ульяновской области, которой характеризуется умеренно-континентальным климатом, жарким летом и умеренно холодной зимой.

Климат района среднеконтинентальный, с умеренно-холодной зимой и жарким летом, со средней годовой температурой $+3^{\circ}\text{C}$.

Средняя температура самого холодного месяца (январь) – $13,5^{\circ}\text{C}$., самого теплого июля $+19,6^{\circ}\text{C}$. Абсолютный минимум равен -45°C . Абсолютный максимум $+37^{\circ}\text{C}$.

Средняя многолетняя температура января $-18,5^{\circ}\text{C}$ с абсолютным минимумом -48°C .

Рельеф как совокупность неровностей на земной поверхности является почвообразующим фактором. К тому же он оказывает влияние на водный режим местности, сток атмосферных осадков и

определяет экологическое равновесие (природный баланс) в агроландшафтах.

Гидрографическая сеть Кузоватовского района развита слабо и предоставлена рекой – Свияга. Ширина ее достигает 4-10 м, глубина 0,5-2,5 м.

Течение довольно быстрое. Продолжительность разлива 3-6 дней. Ручьи и родники имеют малый и не постоянный расход воды. Население пользуется водой исключительно из колодцев.

Пруды в настоящее время на территории хозяйства отсутствуют. Грунтовые воды залегают на глубине 5-10 м и на почвообразовательный процесс влияние не оказывают. На пониженных участках в пойме реки Свияги грунтовые воды залегают на глубине 50-60 м.

Кузоватовский район по праву признан одним из красивейших уголков Ульяновской области. Культура карельской березы, Зотово озеро, Беркулейский бор, Баевская окаменелая сосна, Томыловский родник, Чекалинское озеро, истоки реки Свияги – вот далеко неполный перечень интереснейших памятников природы. Район богат полезными ископаемыми – щебнем, глиной и песком.[30]

2.2 Социально - экономическая характеристика района

Общая площадь Кузоватовского района составляет 210447 га, из них большую часть составляют земли сельскохозяйственного назначения – 138602 (65,9 %) га. На втором месте земли лесного фонда 63456 га (30,1%) Подробное описание категорий земель и их площади представлено в таблице 1 и на рисунке 3

Таблица 1 – Распределение земельного фонда по категориям

№	Наименование	Площадь	
		га	%

1	Земли сельскохозяйственного назначения	138602	65,9
2	Населенных пунктов	6714	3,2
3	Лесного фонда	63456	30,1
4	Водного фонда	-	-
5	Транспорта, ЛЭП	1332	0,6
6	Особо охраняемых территорий	-	-
7	Земли запаса	343	0,2
Итого		210447	100



Рисунок 3 – Распределение земельного фонда по категориям

В соответствии с Конституцией Российской Федерации, земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. [1]

Государственной собственностью являются земли не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований.

В Кузоватовском районе 49,78 % от общей площади земель находятся в государственной и муниципальной собственности, 43,01 % в собственности граждан и 7,19 % в собственности юридических лиц.

Подробное описание распределения земель по формам собственности представлено в таблице 2 и на рисунке 4.

Земельные угодья – основной элемент государственного учета земель, их классифицируют согласно действующим законодательству,

государственным и ведомственным стандартам.

Угодья подразделяют на сельскохозяйственные 127366 га (34,47 %) (пашня, многолетние насаждения, залежь, сенокосы и пастбища) и несельскохозяйственные 83087 (34,47 %) (леса, кустарники, болота, застроенные территории)

Таблица 2 – Распределение земель по формам собственности

№	Виды собственности, пользования владения	Площадь	
		га	%
1	В собственности граждан	90531	43,01
2	В собственности юридических лиц	15141	7,19
3	В государственной и муниципальной собственности	104775	49,78
Итого		210447	100



Рисунок 4 – Распределение земель по формам собственности

Распределение земель по угодьям представлено в таблице 3 и на рисунке 5.

Распределение земельного фонда по землепользователям.

Право собственности на землю – урегулированное нормами различных отраслей права, общественные отношения по владению, пользованию и

распоряжению земельными участками.

Землевладение – земельный участок, находящийся в собственности, пожизненном наследуемом владении.

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения. [3]

Таблица 3 – Распределение земель по угодьям

№	Наименование	Площадь	
		га	%
1	Пашня	78669	60,51
2	Залежь	26112	12,40
3	Многолетние насаждения	214	0,10
4	Сенокосы	635	0,30
5	Пастбища	21736	10,32
6	Итого с./х. угодий	127366	34,47
7	В стадии мелиоративного строительства	16	0,007
8	Лесные угодья	71788	34,1
9	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	2211	1,05
10	Под водой	480	0,22
11	Земли застройки	864	0,41
12	Под дорогами	4151	1,97
13	Болота	666	0,3
14	Нарушенные земли	11	0,005
15	Прочие земли	2916	1,3
Итого		210447	100

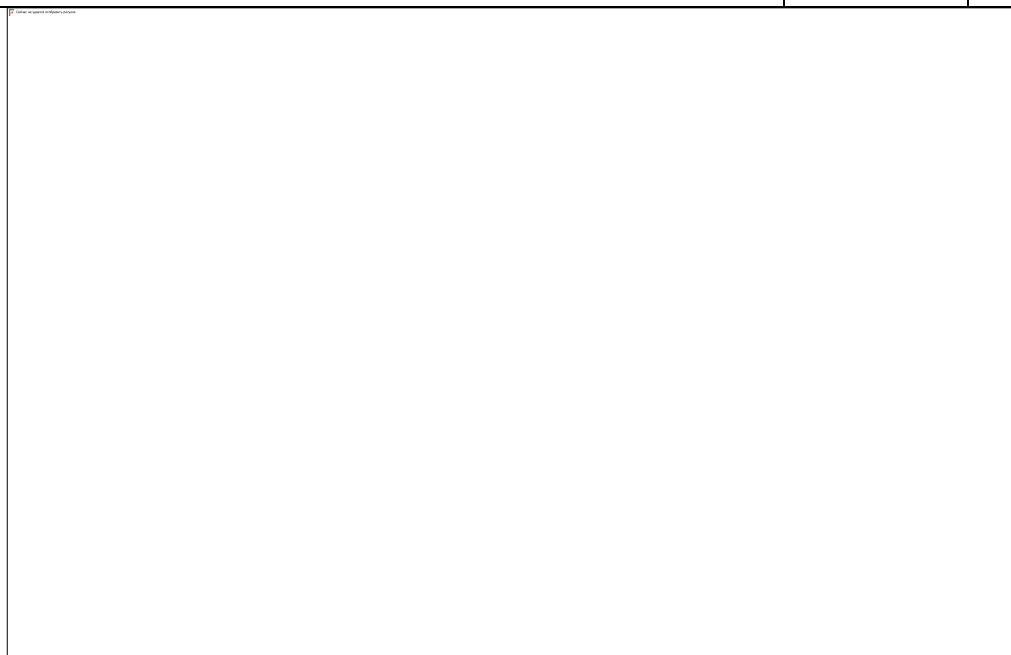


Рисунок 5 – Распределение земель по угодьям

Землепользование – земельный участок, предоставленный в постоянное или временное пользование, включая аренду для конкретных целей.

Землепользователи – лица, пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования. [3]

Сведения о формах собственности земель, используемых предприятиями, хозяйствами, занимающимися производством сельскохозяйственной продукции представлены в таблице 4 и на рисунке 6.

Таблица 4 – Распределение земельного фонда по землепользователям

№	Наименование	Площадь	
		га	%
1	Хозяйственные товарищества и общества	14881	14,5
2	Производственные кооперативы	77412	75,5
3	Государственные и муниципальные унитарные сельскохозяйственные предприятия	8526	8,3
4	Научно – исследовательские и учебные учреждения и заведения	-	-
5	Подсобные хозяйства	-	-
6	Прочие предприятия, организации и учреждения	1796	1,7
Итого		102615	100

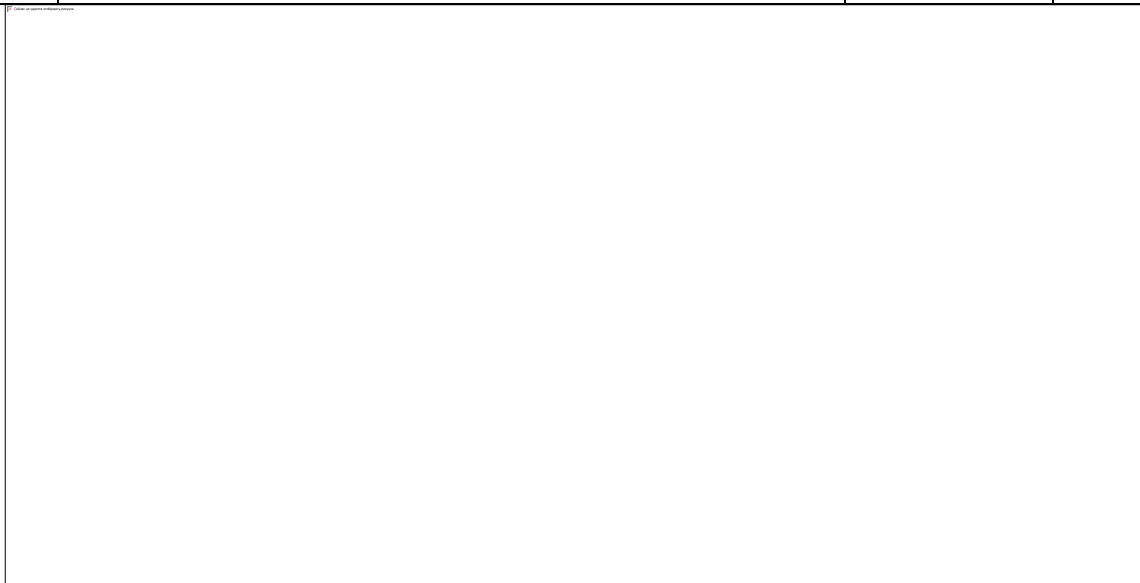


Рисунок 6 – Распределение земель по землепользователям

И в настоящее время Кузоватовский район активно развивается.

Основными приоритетными направлениями экономики являются:
деревообработка, животноводство, пищевая переработка,
развитие малого бизнеса.

Глава 3. ПРОЦЕСС ИСПРАВЛЕНИЯ РЕЕСТРОВОЙ ОШИБКИ В СВЯЗИ С УТОЧНЕНИЕМ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

3.1 Исправление реестровой ошибки в связи с уточнением границ земельного участка

У большинства земельных участков фактические границы не совпадают с теми, что указаны в документах. Зачастую в бумагах даже не отмечена точная площадь земель. Из-за этого возникают споры с соседями, где и чья земля, оплата налогов больше или меньше, чем должна быть, возникает множество спорных и сложных ситуаций. Зачастую это приводит к судебным разбирательствам. Чтобы их разрешить необходимо провести уточнение границ земельного участка.

При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка. [20]

Так, уточнение границ земельного участка необходимо тогда, когда его границы четко не определены. Иными словами если:

- отсутствуют данные о координатах местоположения участка, его границ;
- земля не состоит на учете в органах землеустройства;
- координаты определены неточно или ниже нормативной точности, чем установлено органами землеустройства;
- если координаты не позволяют точно определить местоположение указанных точек;
- если у 1 точки несколько различных координат.

Определить границы может принудить государство, подав иск или вынеся соответствующее судебное решение, может проявить инициативу собственник или иное заинтересованное лицо.

Есть ряд оснований для проведения данной процедуры:

- покупка участка со статусом «ранее учтенного». Иными словами, земля поставлена на учет, но данные об ее местоположении весьма приблизительные. Вполне вероятно, что могут возникнуть проблемы при дальнейших операциях с участком: продаже, завещании, строительстве. Даже если в документах есть данные о местоположении, лучше будет уточнить границы сразу после перехода земли в собственность;
- возникновение спорных ситуаций с соседями относительно того, кому принадлежит та или иная часть земли;
- судебный иск составляют тогда, если возникли подозрения, что одна из сторон пригородила себе часть чужой земли. На основании искового заявления выносится предписание об уточнении границ смежных земельных участков, иногда из-за отсутствия учета суду очень трудно принять решение;
- проведение работ по землеустройству;
- ошибки в кадастровых бумагах, ошибка инженера, проводившего работы.

В этом случае проводится процедура признания межевания недействительным. А

затем участок измеряют заново. [24]

Можно выделить следующие этапы при проведении уточнения границ земельного участка:

1. Сбор и подготовка документов. Заказчик должен предъявить паспорт и правоустанавливающие бумаги на землю (свидетельство о регистрации права, документы, подтверждающие право наследования, решение суда и другие), также понадобятся паспорт и план участка.

2. Подача бумаг в соответствующие органы, написание заявления. Образец можно найти в органах землеустройства.

3. Заключение договора на предоставление услуги.

4. Запрос сведений об участке.

5. Геодезические работы, выполняемые кадастровым инженером: съемка объектов, измерение площади, уточнение границ, определение характерных точек.

6. Обработка полученных сведений;

7. Межевого плана;

8. Согласование уточненных границ, при этом необходимо поставить в известность соседей, с которыми непосредственно граничит участок, и согласовать данную процедуру и с ними.

9. Принятие решения и внесение изменений в кадастровые бумаги.

10. Получение итогового документа.

При этом нередки случаи выявления реестровой ошибки при проведении уточнения границ земельного участка.

Исправление реестровой ошибки возможно только следующим образом:

- в соответствии с документами, поступившими в порядке информационного взаимодействия;

- на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки;

- по заявлению об учете изменений с приложением документов содержащих новые сведения. [4]

Рассмотрим распространенную на сегодняшний день реестровую ошибку.

Согласно заявления от заказчика кадастровых работ был заключен договор – подряда на земельный участок с кадастровым номером 73:06:022002:404, расположенного по адресу: Ульяновская область, Кузоватовский район, с. Кузоватово, ул. Лесная, д. 51 на установление границы в соответствии с требованиями земельного законодательства и уточнение площади.

Уточнение границ земельного участка – это определенный вид работ, находящихся в компетенции кадастрового инженера. Стоит отметить, что точно определить границы можно только у учтенного участка (у него должен быть план, паспорт и кадастровый номер). [3]

Процедура уточнения имеет ряд особенностей, которые зависят от имеющихся документов и текущего статуса границ.

Для проведения кадастровых работ при межевании требуются законные основания, которые опираются:

- на подачу заявки собственником или иным правообладателем;
- проверку правоспособности заявителя;
- соответствие сведений о земельном участке кадастровым записям. [24]

Заказчиком было предоставлено свидетельство на право собственности на землю бессрочного (постоянного) пользования землей.

Приняв заявление и предоплату, если иное не предусмотрено положениями договора, стороны договариваются о предоставлении и принятии услуг на межевание – это кадастровые работы. Непосредственно межевание и кадастровые работы проходят в три этапа:

- подготовительные работы при межевании земель;
- полевые работы;
- камеральные работы. [19]

В целом они ориентированы на цели выявления достоверных сведений о специфике места расположения участка и его параметров. А так же –

внесения полученных записей в ЕГРН соответственно нормам Федерального закона о ЕГРН № 218 – ФЗ, от 13.07.2015 г.

Выполнение кадастровых работ начинается непосредственно после оформления заявки. Вначале проверяется документация и подтверждается правоспособность заявителя и его полномочия на проведение работы по межеванию земельного участка. На основании заключённого договора, подаётся заявка в ЕГРН, для получения подробной выписки о характеристиках и точном месте расположения земельного участка. Заявка на выписку была подана для земельного участка с кадастровым номером 73:06:022002:404, расположенного по адресу: Ульяновская область, Кузоватовский район, с. Кузоватово, ул. Лесная, д. 51.

Получив выписку в течение 5 рабочих дней, проанализировав полученные сведения был составлен предварительный план расположения земельного участка, соответствующий целям заявки. Цели межевания привязываются к: запросу заявителя; целевому использованию земель. В нашем случае, согласно правил землепользования и застройки муниципального образования «Коромысловское сельское поселение» Кузоватовского района Ульяновской области, Утвержденного советом депутатов муниципального образования Коромысловского сельского поселения Кузоватовского района Ульяновской области от 23.12.2011 г. №23/95 уточняемый земельный участок расположен в территориальной зоне – Ж. Ж – зона застройки индивидуальными жилыми домами. Разрешенное использование земельного участка: для ведения личного подсобного хозяйства. Категория земель – земли населенных пунктов. [29]

Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте показано на рисунке 6.

На первом этапе, который характеризуется подготовительными работами, проводится планирование выноса границ земельного участка в натуру или утверждение границ в соответствии со сведениями ЕГРН. Составляется техническое задание для проведения геодезической съёмки на местности.

На втором этапе проведение работ по межеванию происходит непосредственно на месте расположения земельного участка. Для этого проведено согласование время прибытия на местность геодезической группы и собственника земельного участка.

Далее необходимо определить границы земельного участка. Для этого при использовании геодезического оборудования, обладающего высокой точностью замеров, в нашем случае тахеометр электронный Leika FlexLineTSO2 определены места поворотных точек, формирующих конфигурацию границ участка.



Рисунок 6 – Расположение земельного участка с кадастровым номером 73:06:022002:404 на публичной кадастровой карте

Полученные результаты переданы кадастровому инженеру.

Далее был составлен акт согласования местоположения границ земельного участка 73:06:022002:404.

Акт согласования – это документ, на основании которого устанавливаются точные границы земельного участка и его площадь. Этот документ – промежуточный этап между проведением геодезической съемки и подготовкой межевого плана.

Подписи заинтересованных сторон в акте подтверждают согласие с установленными границами и дают основание для внесения в кадастр, указанным в документе образом.

После проведения съемки земельного участка данные передаются кадастровому инженеру, который заказывает из государственных реестров о границах смежных участков.

Для согласования границ необходимы были подписи смежных участков с кадастровыми номерами 73:06:022002:405 и 73:06:022002:403.

Владельца земельного участка с кадастровым номером 73:06:022002: 403 на момент проведения кадастровых работ не оказалось на месте, поэтому было опубликовано извещение в газете «Кузоватовские вести» № 47 (10796) от 23.11.2016 г. в порядке предусмотренной частью 8 статьи 39 закона.

Опубликование извещения о проведении собрания по согласованию местоположения границ допускается в случае, если в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения об адресе электронной почты или о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц, или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления с отметкой о невозможности его вручения;

В извещении о проведении собрания о согласовании местоположения

границ должны быть указаны:

1) сведения о заказчике соответствующих кадастровых работ, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;

2) сведения о кадастровом инженеру, выполняющем соответствующие кадастровые работы, в том числе его почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;

3) кадастровый номер и адрес земельного участка, в отношении которого выполняются соответствующие кадастровые работы, кадастровые номера и адреса смежных с ним земельных участков (при отсутствии адресов указываются сведения о местоположении земельных участков) либо кадастровый номер кадастрового квартала, в границах которого расположены указанные земельные участки;

4) порядок ознакомления с проектом межевого плана, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня вручения, направления или опубликования извещения;

5) место, дата и время проведения собрания о согласовании местоположения границ;

6) сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами требований о проведении согласования местоположения границ с установлением таких границ на местности и (или) в письменной форме обоснованных возражений о местоположении границ земельных участков после ознакомления с проектом межевого плана.

Извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ должно быть вручено, направлено или опубликовано в срок не менее чем тридцать дней до дня проведения данного собрания. При этом срок не может составлять менее чем пятнадцать дней со дня получения заинтересованным лицом соответствующего извещения. Примерная форма извещения устанавливается органом нормативно –

правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Заинтересованное лицо, отказавшееся принять извещение о проведении собрания по согласованию местоположения границ, считается надлежащим образом, извещенным о проведении данного собрания. [4]

При проведении согласования местоположения границ кадастровый инженер обязан:

- 1) проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей;
- 2) обеспечить возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана и дать необходимые разъяснения относительно его содержания;
- 3) указать заинтересованным лицам или их представителям подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности (в случае согласования местоположения границ с их установлением на местности).

При проведении согласования местоположения границ заинтересованные лица или их представители предъявляют кадастровому инженеру документы, удостоверяющие личность, документы, подтверждающие полномочия представителей заинтересованных лиц, а также документы, подтверждающие права заинтересованных лиц на соответствующие земельные участки (за исключением случая, если сведения о зарегистрированном праве заинтересованного лица на соответствующий земельный участок содержатся в Едином государственном реестре недвижимости).

В течении месяца после публикации, смежник земельного участка с кадастровым номером 73:06:022002:403 не явился на собрание, согласно законодательству его подпись в акте не требуется, так как он был извещен.

После того как все заинтересованные лица подписали акт согласования, на местности устанавливаются межевые знаки.

Межевой знак – это металлический или деревянный столб (в простонародье колышки), на котором несмываемой краской стоит отметка о его номере и дате установки. [27]

В нашем случае геодезия проводилась по фактически сложившейся границе, установленной на местности более 15 лет, границы закреплены столбами и заборами, что позволяет определить местоположение границ земельного участка.

На третьем этапе проводятся камеральные работы, основанные:

- на сведениях, полученных из выписки ГКН;
- на полученных геодезических данных.

Вся информация, полученная в результате предыдущих этапов межевания суммируется, анализируется и интегрируется для составления межевого плана.

При подготовке межевого плана по уточнению границ земельного участка расположенного по адресу: Ульяновская область, Кузоватовский район, с. Кузоватово, ул. Лесная, д. 51 выявлена реестровая ошибка, выраженная в наложении границ смежного земельного участка с кадастровым номером 73:06:022002:405 расположенный по адресу: Ульяновская область, Кузоватовский район, ул. Лесная, д. 52. Расположение участка на публичной кадастровой карте представлено на рисунке 7.

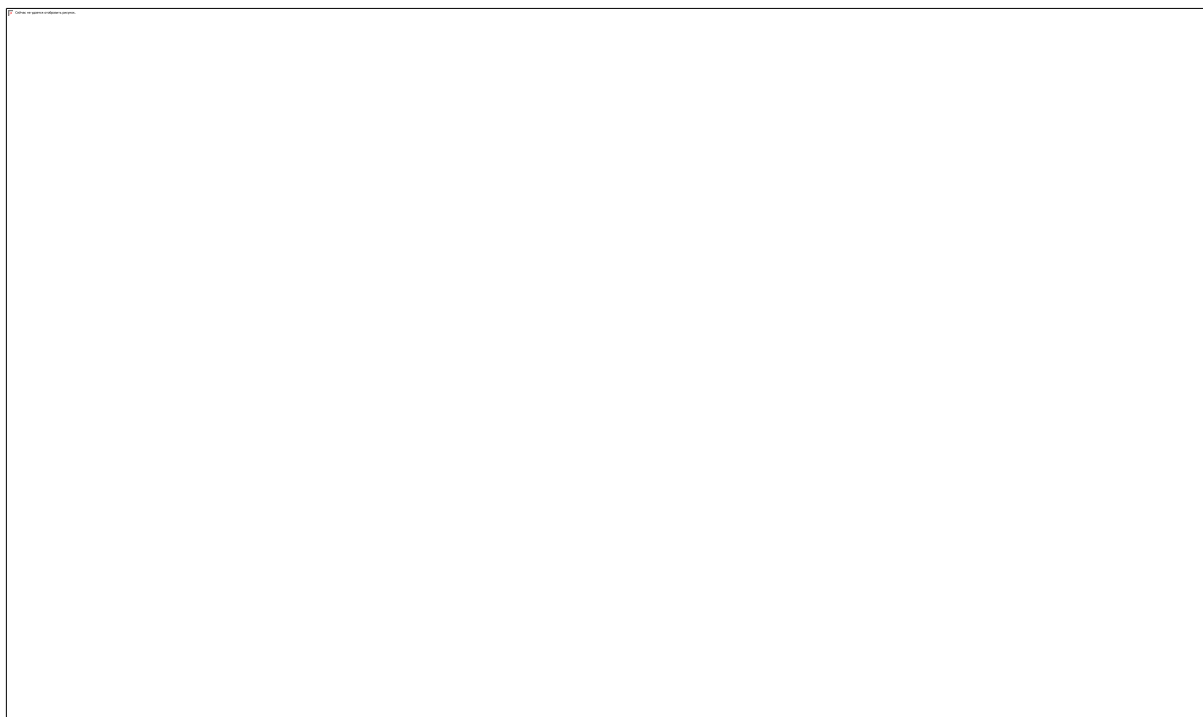


Рисунок 7 – Расположение земельного участка с кадастровым номером 73:06:022002:405 на публичной кадастровой карте

Ошибка была обнаружена при наложении съемки земельного участка с кадастровым номером 73:06:022002:404 на КПТ (кадастровый план территории). [24]

Сегодня, на практике, чаще всего ошибка реестра, связанная с несоответствием установленных кадастровым инженером координат границ земель их реальному местоположению.

Несоответствие чаще всего возникает из-за того, что:

- многие кадастровые инженеры, проводящие кадастровые работы, используют устаревшее оборудование и выполняют межевание в условной либо местной системе координат без учета государственной системы;

- некоторые кадастровые инженеры по каким-то причинам не выезжают на местность, записывая в кадастровый план лишь приблизительные координаты. Для этого используют картографический материал и информацию о смежных земельных участках, поставленных ранее на учет;

- не все кадастровые инженеры имеют достаточную квалификацию для

корректной подготовки оборудования и правильной дальнейшей обработки выполненных измерений;

- не все измерительные работы выполняются внимательно, из-за этого могут возникнуть и просчеты.

Реестровые ошибки достаточно часто допускаются и муниципальными органами при выполнении инвентаризационных работ, подготовке проектов границ участков для проведения кадастровых работ либо иных актов, изменяющих некоторые технические характеристики объектов недвижимости.

О ошибке, которая останавливала процесс уточнения границ земельного участка, были оповещены заказчик работ и смежник земельного участка.

Для исправления реестровой ошибки было решено проведение дополнительного межевания территории по уточнению местоположения границ земельного участка. Полученные данные при измерениях переданы кадастровому инженеру. Кадастровый инженер, в свою очередь, получив и проанализировав дополнительные сведения, внес изменения в состав данного межевого плана: разделы – раздел по уточнению местоположения границ ранее учтенного земельного участка с кадастровым номером 73:06:022002:405.

Немало важным является и факт оплаты всех работ, произведенных на данных земельных участках.

Рассмотрим несколько вариантов возможной оплаты.

Разберем первый вариант: оплата по обоюдному согласию. Он заключается в том, что все расходы, направленные на уточнение границ и исправление реестровой ошибки оба владельца делят пополам.

Второй вариант: судебное вмешательство. Возможно и такое, что владелец смежно участка не желает платить за проведение кадастровых работ. В таком случае допускается возможным заявление в суд, с просьбой решить сложившуюся проблему. По решению суда будет назначена экспертиза по

двум земельным участкам. По заключению экспертизы выяснилось бы, что ошибка состоит именно в наложении земельного участка с кадастровым номером 73:06:022002:405, и с владельца данного земельного участка по решению суда заставили внести необходимую сумму за кадастровые работы плюс стоимость проведения экспертизы.

На мой взгляд, наиболее приемлемый первый вариант.

В конечном итоге владелец участка с кадастровым номером 73:06:022002:405 отправил заявление в МФЦ (многофункциональный центр) на исправление границ земельного участка, а владелец смежного с ним участка с кадастровым номером 73:06:022002:404, заявление на внесение уточнения границ земельного участка. В результате исправления реестровой ошибки конфигурация и площадь ранее учтенного земельного участка не изменилась.

3.2 Подготовка межевого плана

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.

В межевом плане указываются:

1) сведения об образуемых земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для

представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка или земельных участков;

2) сведения о части или частях земельного участка в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете части или частей земельного участка;

3) новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка или земельных участков.

В случае, если в соответствии с федеральным законом местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования.
[16]

В нашем случае завершающим этапом в устранении реестровой ошибки земельного участка находящегося по адресу Ульяновская область, Кузоватовский район, с. Кузоватово, ул. Лесная, д. 52, в связи с уточнением границ земельного участка находящегося по адресу Ульяновская область, Кузоватовский район, с. Кузоватово, ул. Лесная, д. 51 является подготовка межевого плана.

Межевой план подготавливается в соответствии с требованиями отдельных законодательных актов, главными из которых являются:

- Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ; [4]
- Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении формы и

состава сведений межевого плана, требований к его подготовке». [16]

Оформление межевого плана на земельный участок происходит в соответствии с несколькими этапами, которые включают в себя:

- подготовку к работам. На этом этапе выясняется цель работ, что помогает определить, какой именно вид документа будет оформляться. Также при этом заключается договор с заказчиком;

- сбор и анализ документов на землю. Кадастровый инженер изучает все бумаги на землю, которые предоставляет ему заказчик работ. При этом выявляются возможные ошибки или неточности, которые в них содержатся. В случае отсутствия

необходимых документов специалист самостоятельно запрашивает их в соответствующих органах;

- получение информации из государственного кадастра. Данные сведения, наряду с предоставленными заказчиком документами, также необходимы для осуществления кадастровых работ;

- проведение замера. Этот этап уже является чисто практическим, когда инженер проводит полевые работы, необходимые для установления границ. Они могут потребоваться не во всех случаях, а только когда данных из государственного кадастра недостаточно или они являются недостоверными.

- согласование границ с соседними наделами. Этот этап возможен, если межевание проводится впервые или существуют какие-то споры или разногласия с соседями. При этом последние минимум за месяц оповещаются о предстоящих работах, после чего либо дают свое согласие на установление границ, либо предоставляют письменное возражение.

При подготовке межевого плана в связи с уточнением местоположения границ и (или) площади земельного участка с кадастровым номером 73:06:022002:404, расположенного по адресу: Ульяновская область, Кузоватовский район, с. Кузоватово, ул. Лесная, д. 51 и исправления местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 73:06:022002:405 расположенного по адресу:

Ульяновская область, Кузоватовский район, с. Кузоватово, ул.Лесная, д. 52, включаются материалы в следующей последовательности:

- титульный лист, на нем указывается в связи, с чем подготовлен межевой план, сведения о заказчике, сведения о кадастровом инженеру;

- исходные данные, перечисляют документы, использованные при подготовке межевого плана, в нашем случае две кадастровые выписки от 07.11.17 г., газета «Кузоватовские вести» 47 (10796) от 23.11.17 г., свидетельство на право собственности на землю и правила землепользования и застройки 23/95 от 23.12.2011, также вписываются сведения о геодезической основе, состояние опорно межевых знаков, 3 опорно межевых знака были сохранены, система координат МСК – 73, сведения о средствах измерения – Тахеометр электронный Leica FlexLineTSO2 и сведения о наличии недвижимости на исходных земельных участках, в нашем случае они отсутствуют;

- сведения о выполненных измерениях и расчётах: метод определения координат – геодезический, точность определения положения характерных точек границ земельных участков, формулы для расчета средней квадратичной погрешности положения характерных точек границ $M_t = 0.1$ – вычислено с помощью ПО Credo_DAT 3.1, точность определения площадей земельных участков – площадь первого участка 1400 кв.м. площадь второго участка 1933 кв.м., формулы применяемые для расчета предельно допустимой погрешности определения площади земельного участка $\Delta P = 3.5 M_t * P$;

- сведения об уточняемых земельных участках с кадастровым номером 73:06:022002:404 и 73:022002:405, общие сведения об этих участках, сведения о земельных участках, смежных с уточняемым земельным участком;

- схема геодезических построений приведена в приложении 2;

- схема расположения земельных участков приведена в приложении 3;
- чертёж земельных участков и частей;
- акт согласования местоположения границы земельного участка;
- приложение – извещение в газете.

Глава 4. РАСЧЕТ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

4.1 Теоретические основы

Кадастровые работы – это совокупность различных мероприятий и действий в отношении земельных участков и объектов капитального строительства с целью постановки их и сведений о них на государственный кадастровый учет. Кадастровая деятельность осуществляется профессиональным кадастровым инженером. В зависимости от объекта исследуемых работ кадастровый инженер подготовит межевой план. Объекты исследования могут быть разными, к примеру: линейные объекты, сооружение, здание, объект незавершенного строительства, земельный участок. [27]

Важнейшей функцией собранных в ходе землеустройства данных является получение возможности поставить объекты на учет и подтвердить права на собственность. Все мероприятия можно разделить на следующие виды кадастровых работ:

- работы по земельным участкам;
- работы по объектам недвижимого имущества;
- комплексные кадастровые работы.

Все земельно-кадастровые работы требуют проведения определенных процедур, порядок соблюдения которых строго обозначен.

Инициаторами организации землеустройства могут быть как землевладельцы, так и некоторые государственные органы, которым необходимо получить уточненные сведения об отдельных участках. Кадастровые работы в отношении земельных участков могут проводиться в следующих случаях:

- при предоставлении земли в пользование;
- при изъятии участка;

- при перераспределении земельных наделов;
- при объединении отдельных участков;
- при необходимости уточнения границ надела;
- выявлении земель, нарушенных в результате деятельности человека или под воздействием природных факторов;
- при необходимости рекультивации или консервации земель.

Наиболее востребованным территориальным землеустроительным мероприятием является межевание. Уточнение границ земельных наделов проводится при уже имеющемся разделении участков на объекты для того, чтобы привести общую территорию в порядок.

Необходимость в землеустроительных процедурах возникает в случае споров о границах землевладения, организации проездов и проходов к смежным участкам, а также при выделении доли в наследстве. Комплексные кадастровые работы по умолчанию включают в себя межевание.

Межевание – формирование границ земельного участка, а также их дальнейшее оформление в соответствии с требованиями, установленными законом. То есть межевание земельного участка – образец какой-либо территории на бумаге и при этом отражение его на самой местности. Процесс этот несложный и не обязательный.

При проведении межевания чрезвычайно важна смета.

Составление сметы напрямую связано с формированием корректного межевого плана. Он делается на основании проведенных точных замеров и расчетов, является необходимым документом при проведении работ по межеванию.

Смета – это документ, перечисляющий затраты для выполнения конкретного объема работ или оказания услуг, здесь же рассчитывается стоимость основных или всех работ по выполнению того или

иногo проекта.

Смета приобретает силу и становится частью договора подряда на выполнение кадастровых работ с момента подтверждения ее заказчиком кадастровых работ.

Основанием для начала кадастровых работ является оформление договора подряда.

По договору подряда на выполнение кадастровых работ индивидуальный предприниматель или юридическое лицо обязуется обеспечить выполнение кадастровых работ по заданию заказчика этих работ и передать ему документы, подготовленные в результате выполнения этих работ с учетом требований настоящего Федерального закона, а заказчик этих работ обязуется принять указанные документы и оплатить выполненные кадастровые работы, если иное не установлено настоящим Федеральным законом. [19, 26]

Цена подлежащих выполнению кадастровых работ определяется сторонами договора подряда на выполнение кадастровых работ путем составления твердой сметы. Смета приобретает силу и становится частью договора подряда на выполнение кадастровых работ с момента подтверждения ее заказчиком кадастровых работ. Договором подряда на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрено обязательство заказчика уплатить обусловленную договором подряда на выполнение кадастровых работ цену в полном объеме после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, в отношении которых выполнялись кадастровые работы в соответствии с таким договором подряда.

4.2 Расчет сметной стоимости

Перед началом выполнения любых видов работ производится оценка

стоимости данных работ. Как правило, исполнитель сам берется за составление смет, а также другой сметной документации, для заказчика. Изредка к данному виду работ привлекаются сторонние организации. Смета может быть составлена как отдельными специалистами – сметчиками, так и целыми отделами в проектных либо строительных организациях. Смета на кадастровые работы зависит от состава выполняемых работ.

Кроме этого смета на кадастровые работы зависит от характеристики рассматриваемого земельного участка, его размеров, местоположения, принадлежности.

Смета на кадастровые работы помимо всего вышеперечисленного включает подготовку проекта межевания. В общем случае данный проект всегда согласовывается с заказчиком, при необходимости собираются недостающие документы. Поэтому важно, чтобы смета включала услуги формирования межевого проекта.

Как правило, смета кадастровых работ в обязательном порядке включает процедуру подписания акта всеми заинтересованными лицами и получение выписки на участок, прилегающую территорию.

Методика позволяет рассчитать платы за оказание услуг по проведению кадастровых работ в целях выдачи межевого плана.

$$\text{Размер платы} = \text{Трудоемкость} * \text{Цена нормочас} * (1 + \text{НДС}),$$

где:

Трудоемкость – расчетно-нормативные затраты времени (количество человеко-часов, необходимых для оказания услуг), в человеко-часах.

Цена нормочас – цена нормативного человеко-часа, налог на добавленную стоимость в рублях/человеко-часах не учитывается.

НДС – величина налога на добавленную стоимость в долях.

Если иное не предусмотрено методикой, размер платы за оказание услуг не должен включать в себя стоимость информации, материалов, получение которых необходимо для оказания услуг, однако, в соответствии с пунктом 1 статьи 704 Гражданского кодекса Российской Федерации может

быть обеспечено заказчиком кадастровых работ.

Трудоемкость при оказании услуг определяется в соответствии с обоснованием расчетно-нормативных затрат времени за оказание услуг по проведению кадастровых работ в целях выдачи межевого плана.

Цена нормативного человеко-часа рассчитывается по следующей формуле:



где:

ЗПисп – средняя за год, в котором планируется оказание услуг, планируемая месячная заработная плата специалиста организации (подразделения, филиала организации).

Рабочее время – это время среднее за год, в котором планируется оказание услуг, количество рабочих часов в месяце.

Выручка – планируемая выручка организации (подразделения, филиала организации) по оказанию услуг за год.

ФОТ – планируемый годовой фонд оплаты труда специалистов организации (подразделения, филиала организации), непосредственно задействованных в оказании Услуг. Плата за оказание услуг подлежит пересмотру не реже чем один раз в два года.

Перед тем как составить смету на кадастровые работы исполнитель может получить доступную информацию из ЕГРН и от заказчика. Смета составляется в индивидуальном порядке, по необходимости включает решение земельных споров, подготовку материалов для предоставления в суд с целью решения споров о наследовании участка, оформление документов при проведении сделок купли-продажи участка или обмена, дарения.

Смета по кадастровым работам зависит от многих факторов: местоположение и размер участка, принадлежность его тому или иному лицу.

Смета является обязательным приложением к договору подряда на

кадастровые и иные работы. Разработка сметы начинается с технического задания, где определяются виды и объемы работ, порядок (технология) их выполнения. Далее по официально утвержденным сборникам цен производится составление сметы.

В заголовке сметы указываются следующие данные:

- номер и дата договора, приложением которого она является;
- вид работ;
- заказчик;
- подрядчик;
- наименование сборника цен или иного нормативного документа, на основании которого составлена смета;
- единицы измерения;
- расчет стоимости;
- стоимость.

Расчет сметной стоимости кадастровых работ на подготовку межевого плана по исправлению реестровой ошибки земельного участка с кадастровым номером 73:06:022002:405 расположенный по адресу: Ульяновская область, Кузоватовский район, ул. Лесная, д. 52, в связи с уточнением границ земельного участка с кадастровым номером 73:06:022002:404, расположенного по адресу: область Ульяновская, район Кузоватовский, с. Кузоватово, ул. Лесная, д. 51 приведен в таблице 5.

Согласно полученным данным, площадь первого земельного участка с кадастровым номером 73:06:022002:404 расположенного по адресу Ульяновская область, Кузоватовский район с. Кузоватово ул. Лесная, дом 51 составляет 1400 кв.м, площадь второго земельного участка с кадастровым номером 73:06:22002:405 расположенного по адресу Ульяновская область, Кузоватовский район, с. Кузоватово, ул. Лесная, д. 52 составляет 1933 кв.м.

Сметная стоимость будет рассчитываться на оба участка, поэтому скла-

дываем обе площади и получаем 3300 кв.м.

При составлении сметной стоимости границ земельных участков общей площадью 3300 кв.м. были произведены следующие виды работ:

- сбор сведений, включающий в себя сбор материала от заказчика (паспортные данные для составления договора – подряда, землеустроительная документация), запрос и получение выписки;
- полевые работы, включающие в себя привязку, прокладку ходов, топографическую съемку;
- составление и вычерчивание плана в масштабе 1:500;
- составление межевого плана.

Таблица 5 – Предварительный сметный расчёт кадастровых работ по уточнению границ земельного участка

№ п.п.	Виды работ	Объем работ	Ед.изм.	Расчет стоим ости	Чел.- час	Стоимость руб.
1	Сбор сведений на объект, подлежащий съемки	2	объект		4	500
2	Формирование запроса на получение документов с органов Росреестра	2	объект		2,5	300
3	Полевые работы	0,033	га	3481x1,3x1,05 x1,3x0,033	5	6500
Камеральные работы						
4	Составление и вычерчивание плана		75 коэф.	75/100	4	2401
5	(Состовл. текст и граф части м. п.)	0,033	га	2538x1,15x1x 1,05x1,1x1,75		5363
6	Подготовка акта согласования границ	0,033	га	(355x1,75x0,0 52+22x3x1,5) x11,1	8	1454
7	Формирование XML-пакета	1 объект			1	100
Сумма полевых и камеральных работ						16618
8	Расходы по транспорту	8,7	%	0,0875x6500	2	568,75
9	Итого с учетом дополнительных и непредвиденных расходов	10,00	%	0,1x17186,75		1718,675

Итого сметная стоимость кадастровых работ						17186,75
10	Итого с учетом Ки, индекса инфляции по данным 2017 г.	3,79	коэф.	$3,79 \times 1718,675$		65137,8
11	Налог на добавленную стоимость (НДС)	18,00	%	$0,18 \times 65137,8$		11724,8
12	Всего работ с учетом НДС					76862,6

Расчёты производились в соответствии со сборником цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ) от 1996 года на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Единый государственный реестр недвижимости, как и любой другой информационный ресурс, может содержать ошибки, которые зачастую не зависят от добросовестности работников органа кадастрового учета. Некоторые ошибки могут появиться из-за того, что неверные сведения содержатся в документах, на основании которых они внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Не смотря на то, что всячески пытаются облегчить процесс регистрации прав, невозможно избежать реестровых и технических ошибок.

С вступление в силу нового ФЗ № 218 «О государственной регистрации недвижимости» кадастровые ошибки стали подразделять на:

- технические;
- реестровые. [4]

В основе выпускной квалификационной работы лежит межевой план, разработанный на основе исправления реестровой ошибки в связи с уточнением границ земельного участка.

Согласно заявлению от заказчика кадастровых работ был заключен договор подряда на земельный участок с кадастровым номером 73:06:022002:404, расположенный по адресу Ульяновская область, Кузоватовский район, с. Кузоватово, улица Лесная, дом 51 на установление границ в соответствии с требованиями земельного законодательства и уточнение площади.

Заказчиком кадастровых работ является Белов, собственник земельного участка согласно свидетельства на право собственности на землю от 18.08.1992 г. № 228. По сведениям ЕГРН площадь земельного участка составляет 1400 кв.м.

Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования «Коромысловское сельское поселение» Кузоватовского района, Ульяновской области, утвержденного решением совета депутатов от

23.12.2011г. №23/95 уточняемый земельный участок расположен в территориальной зоне – Ж. Ж – зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Разрешенное использование земельного участка – для ведения личного подсобного хозяйства. Категория земель – земли населенных пунктов. Размеры земельных участков, максимальное и минимальное в зоне Ж с данным разрешенным использованием:

- минимальная площадь 300 кв.м.;
- максимальная площадь 1500 кв.м.

Измерения были выполнены в МСК–73. Геодезия проводилась по фактически сложившейся границе, установленной на местности, более 15 лет назад. Границы закреплены столбами и заборами, что позволяет определить местоположение границ земельного участка.

При подготовке межевого плана по уточнению границ земельного участка расположенного по адресу: Ульяновская область, Кузоватовский район, с. Кузоватово, ул. Лесная, д. 51, была выявлена реестровая ошибка, выраженная в наложении границ смежного земельного участка с кадастровым номером 73:06:022002:405 расположенный по адресу: Ульяновская область, Кузоватовский район, с. Кузоватово, ул. Лесная, д. 52.

Для исправления реестровой ошибки было проведено дополнительное межевание по уточнению местоположения границ земельного участка.

В состав данного межевого плана были добавлены – раздел по уточнению местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 73:06:022002:405.

В результате исправления ошибки конфигурация и площадь ранее учтенного земельного участка не изменилась.

В данной работе мы провели расчет сметной стоимости кадастровых работ.

Межевой план составлен по исправлению границ земельного участка с

кадастровым номером 73:06:22002:405 расположенного по адресу Ульяновская область, Кузоватовский район, с. Кузоватово, ул. Лесная, д. 52, в связи с уточнением границ земельного участка с кадастровым номером 73:06:022002:404 расположенного по адресу Ульяновская область, Кузоватовский район с. Кузоватово ул. Лесная, дом 51.

Расчёты производились в соответствии со сборником цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ) от 1996 года на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель.

Предварительная сметная стоимость выполняемых работ по уточнению границ земельного участка и исправлению реестровой ошибки составила 17186,75 рублей без учёта НДС.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Российская Федерация. Конституция Российской Федерации (1993 г.) [Электронный ресурс]: (редакция от 21.07.2014 г. № 11 ФКЗ) // Система «Консультант Плюс».
2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс РФ [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016 г.) // Система «Консультант Плюс».
3. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ (ред. от 13.07.2015 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016 г.) // Система «Консультант Плюс».
4. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (редакция от 02.01.2017 г.) // Система «Консультант плюс».
5. Российская Федерация. Законы. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017 г.) // Система «Консультант Плюс».
6. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ (редакция от 01.01.2016 г.) // Система «Консультант Плюс».
7. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016 г.) // Система «Консультант Плюс».

8. Российская Федерация. Постановление Правительства. Правила установления на местности границ объектов землеустройства [Электронный ресурс]: от 20.08.2009 г. № 688 (редакция от 17.05.2016 г.) // Система «Консультант Плюс».

9. Российская Федерация. Постановление Правительства. Об утверждении правил предоставления сведений государственного земельного кадастра [Электронный ресурс]: от 2.12.2000 г. № 918 // Система «Консультант Плюс».

10. Приказ Минэкономразвития РФ. Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков [Электронный ресурс]: от 24.11.2008 г. № 412 // Система «Консультант Плюс».

11. Приказ Минэкономразвития РФ. О внесении изменений в типовое положение о территориальном органе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]: от 22.12.2010 г. № 652// Система «Консультант Плюс».

12. Приказ Минэкономразвития РФ. Об утверждении методики определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ в целях выдачи межевого плана [Электронный ресурс]: от 18.01.2012 г. № 14 // Система «Консультант Плюс».

13. Приказ Минэкономразвития РФ. Об утверждении методики определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ в целях выдачи межевого плана [Электронный ресурс]: от 18.01.2012 г. № 14 // Система «Консультант Плюс».

14. Письмо Минэкономразвития РФ. О государственном кадастровом учете изменений земельного участка в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением

описания местоположения его границ [Электронный ресурс]: от 27.12.2011 г. № 29478.

15. Варламов, А.А. Земельный кадастр. Государственная регистрация и учет земель [Текст] / А.А. Варламов, С.А. Гальченко – М.: КолосС, 2006. – 528 с.

16. Варламов, А.А. Землепользование [Текст] / А.А. Варламов. – М.: ГУЗ, 1998. – 170 с.

17. Волков, С.Н. Землеустройство [Текст] / С.Н. Волков – М.: ГУЗ 2013. – 992 с.

18. Волков, С.Н. Методические указания. Землеустроительное проектирование. Территориальное землеустройство: межевание объектов землеустройства [Текст] / Волков С.Н. – М.:ГУЗ, 2007. – 170с.

19. Волков, С.Н. Совершенствование земельного законодательства - необходимое условие эффективного управления земельными ресурсами. / С.Н. Волков, С.А. Липски. Журнал Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – М.: Из-во «Панорама». - №7. – 2018. – С. 5-10.

20. Ершов, В. А. Все о земельных отношениях: кадастровый учет, право собственности, купля - продажа, аренда, налоги, ответственность / В. А. Ершов. – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва: ГроссМедиа: Российский Бухгалтер, 2010. - 382 с.

21. Липски, С.А. Кадастровая оценка и кадастровая деятельность: схожие проблемы, разные решения законодателя. / С.А. Липски. Журнал Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – М.: Из-во «Панорама». - №4. – 2017. – С. 42-46.

22. Овчинникова, А. Г. Классификация ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости о земельных участках [Текст] / А. Г. Овчинникова // – М.:ГУЗ, 2013. – 95с.

23. Сборник цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ) на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства,

земельного кадастра и мониторинга земель. [Электронный ресурс] // Информационно-правовой портал «Гарант».

24. Типология объектов недвижимости: учеб. для студентов вузов, обучающихся по направлению подгот. "Землеустройство и кадастры" / И. 7 А. Синянский [и др.]. – 2 - е изд., стер. - Москва : Академия, 2014. - 317 с.

25. Basic Principles of Land Use Planning Land use planning and its objectives How to take risk into account in land use planning Frans Timmerman Senior policy adviser Ministry of Infrastructure and Environment Netherlands.

26. Land Use Planning Methods, Strategies and Tools , Working Group on Integrated Land Use Planning B. Amler, D. Betke, H. Eger, C. Ehrich, A. Kohler, A. Kutter, A. von Lossau, U. Müller, S. Seidemann, R. Steurer, W. Zimmermann Land Use Planning Methods, Strategies and Tools Eschborn, 1999.

27. Voogd, H. 1983. Multiple-Criteria Evaluation for Urban and Regional Planning. London: Pion.

28. Официальный сайт администрации муниципального образования «Кузоватовский район» // Режим доступа – <http://kuzovatovo.ulregion.ru>.

29. Компьютерная справочно-правовая система «Консультант Плюс» // Режим доступа – www.consultant.ru.

30. Информационно-правовой портал «Гарант» // Режим доступа – <http://garant.park.ru>.

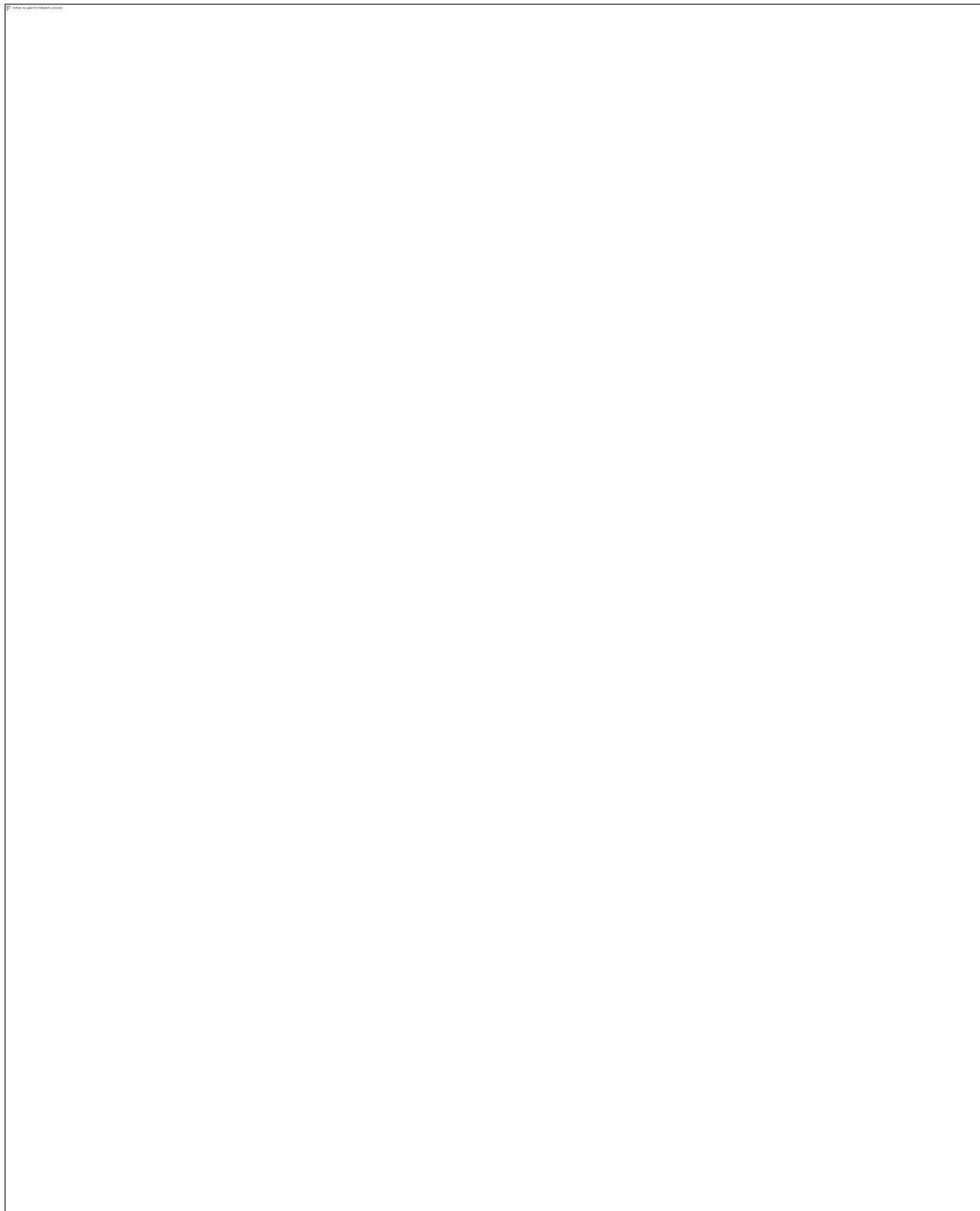
31. Сайт Росреестра [Электронный ресурс]: // Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site>.

32. Ассоциация «Правовое единство Кадастровых инженеров» [Электронный ресурс]: // Режим доступа: <http://askirf.ru/448-2/>. Универсальная правовая система Консультант Плюс.

ПРИЛОЖЕНИЯ

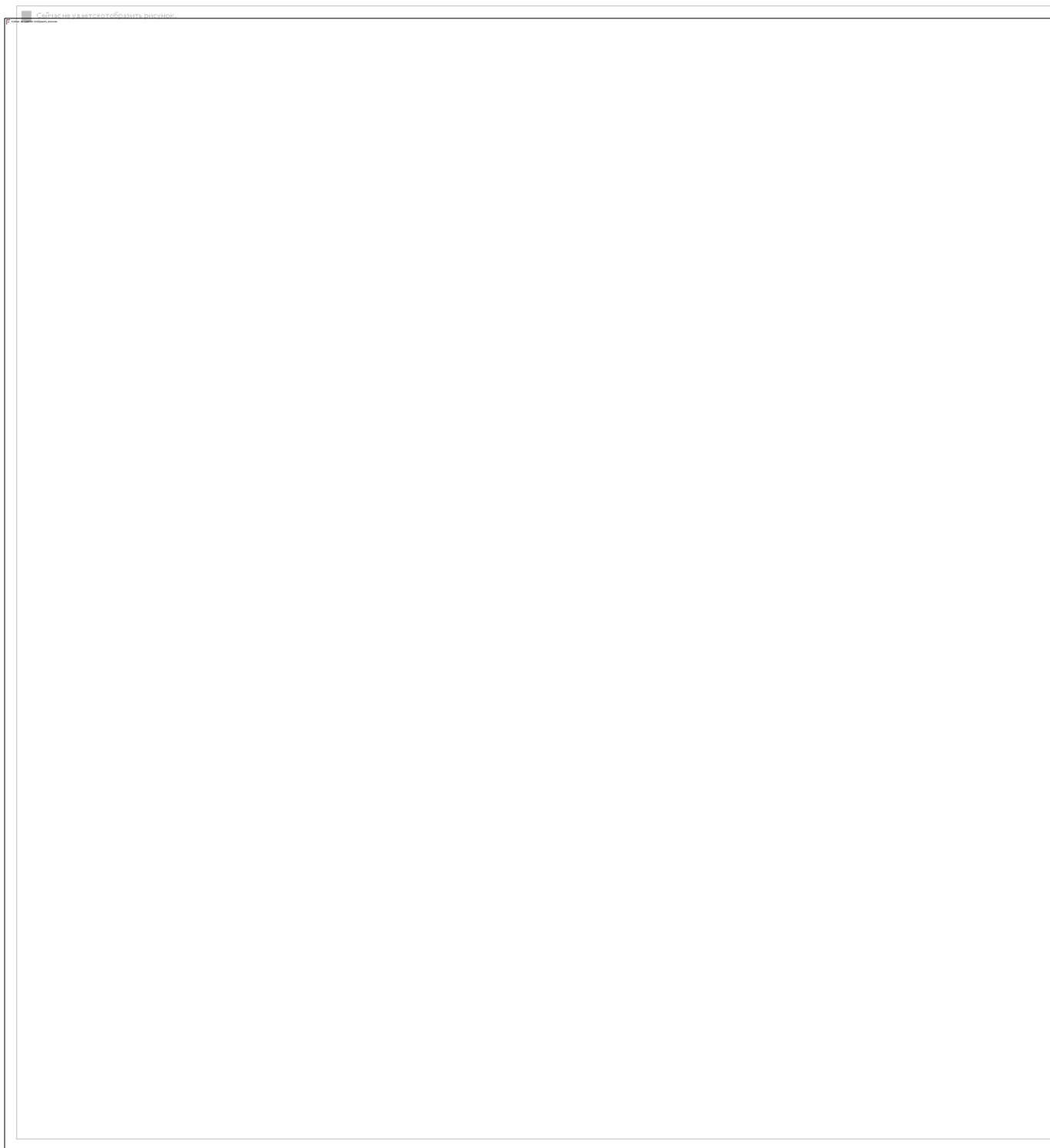
Приложение 1

Расположение Кузоватовского района на публичной кадастровой карте



Приложение 2

Схема геодезических построений



Приложение 3

Схема расположения земельных участков

