

Науки о земле

УДК 528.441.21

ПОДГОТОВКА ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ В ЦЕЛЯХ ИСПРАВЛЕНИЯ РЕЕСТРОВОЙ ОШИБКИ

Горюнова Оксана Ивановна

старший преподаватель кафедры землеустройства и кадастров
ФГБУ ВО Красноярский ГАУ
Россия, г. Красноярск

Аннотация: для разрешения спорных ситуаций, относящихся к земле и ее владению, требуется проведение землеустроительной экспертизы. Рассмотрение процедуры проведения землеустроительной экспертизы при разрешении земельных споров актуально на сегодняшний день так как возникновение и распространение споров о границах земельных участков широко представлено в судебной практике страны. В данной статье рассматриваются: понятие землеустроительной экспертизы, ее виды, обстоятельства, которые устанавливаются в результате ее проведения, процедура проведения землеустроительной экспертизы при разрешении земельных споров на примере земельных участков, расположенных в СНТ «Мелиоратор» Емельяновского района Красноярского края.

Ключевые слова: землеустроительная экспертиза, земельный участок, реестровая ошибка, местоположение земельного участка.

PREPARATION OF LAND-BUILDING EXPERTISE FOR THE CORRECTION OF THE REGISTER ERROR

Goryunova Oksana Ivanovna

Art. the teacher of the department of land management and cadastres
FGBU VO Krasnoyarsk State University
Russia, Krasnoyarsk

Abstract: Land-surveying expertise is required to resolve disputes relating to land and its ownership. Consideration of the procedure for land management expertise in the resolution of land disputes is relevant to date, since the emergence and dissemination of disputes on the boundaries of land is widely represented in the judicial practice of the country. This article examines the concept of land management expertise, its types, circumstances, which are established because of its conduct, the procedure for conducting land-surveying expertise in resolving land disputes by the example of land plots located in the SNI "Meliorator" of the Emelyanovsk district of the Krasnoyarsk Territory.

Key words: land survey expertise, land plot, registry error, location of the land plot.

В первое десятилетие XXI века в стране в процессе развития рыночных отношений заметно стала повышаться роль земельно-имущественного комплекса. Возросла

потребность в достоверной информации о земле и недвижимости, без которой в силу многообразия форм собственности стало невозможным принимать обоснованные программные решения, направленные на интенсификацию производства, удовлетворять интерес по различным сделкам с земельными участками и объектами недвижимости, обеспечивать рациональное использование главного богатства страны - земли и созданного многолетним трудом населения недвижимого имущества.

Формирование государственного земельного кадастра, кадастра недвижимости, а ныне единого реестра недвижимости направлено на решение ряда задач, в том числе и защиты прав граждан и юридических лиц на недвижимое имущество путем внесения в реестр достоверных сведений об объектах недвижимого имущества.

Но к великому сожалению, не все сведения в реестре недвижимости являются верными и законными, поскольку активная практика оформления земли в собственность началась с 90-х годов. В данный период межевание земельного участка проводилось чаще всего без закрепления границ на местности, что впоследствии привело к несоответствию фактических площадей, границ земельных участков данным указанным в правоустанавливающих документах [1]. Но и в настоящее время кадастровые работы выполняются не всегда качественно. В результате границы земельных участков не устанавливаются должным образом. Это может быть связано с использованием оборудования низкой точности измерений, небольшим опытом специалистов, выполняющих работы. То есть допускается произвольность установления границ и определения местоположения объектов на земельных участках, что не соответствует установленным законодательством нормам. Вследствие чего могут возникать реестровые ошибки, являющиеся предметом судебных споров.

Для разрешения спорных ситуаций, относящихся к земле и ее владению, требуется проведение землеустроительной экспертизы. Рассмотрение процедуры проведения землеустроительной экспертизы при разрешении земельных споров актуально на сегодняшний день так как возникновение и распространение споров о границах земельных участков широко представлено в судебной практике страны.

Что представляет собой землеустроительная экспертиза и в каких случаях она проводится? Землеустроительная экспертиза - это проводимое специалистом (экспертом) на основании определения суда исследование каких-либо вопросов, решение которых требует специальных познаний в области землеустройства, формирования земельных участков, кадастровой деятельности в порядке и сроках установленных действующими процессуальными нормативно-правовыми актами [2]. Земельная экспертиза, может быть условно подразделена на два подвида. К первому можно отнести экспертизу, назначенную по решению суда или уполномоченного на это органа, а ко второму – заявление как физического, так и юридического лица. Землеустроительная экспертиза проводится для установления следующих обстоятельств:

1. соответствие фактической площади земельного участка его площади согласно правоустанавливающим документам;
2. определение площади земельного участка, необходимой для использования объекта недвижимости, расположенного на этом участке, по назначению;
3. нахождение на земельном участке, являющемся предметом спора, недвижимого имущества, принадлежащего истцу;
4. наличие наложения границ земельных участков, принадлежащих истцу и ответчику;
5. факт нахождения на земельном участке истца имущества ответчика; 6. определение на местности границ земельного участка, определение его фактической площади;

7. определение местоположения объекта недвижимости относительно границ земельного участка;
8. раздел (выдел доли) земельного участка;
9. получение экспертного заключения по разделу земельного участка [1].

Таким образом, анализируя вышесказанное заключаем, что нарушение земельных прав и законных интересов зачастую связано с нарушением процесса формирования земельного участка, и подготовленной в результате его землеустроительной и другой документации с нарушением требований федерального законодательства. Поэтому проведение землеустроительной экспертизы порой является единственным путем выявления причин возникновения земельного спора и установления истины.

Порядок рассмотрения земельных споров, как и других любых дел, регулируется процессуальным кодексом и состоит из следующих этапов:

1. обращение в суд;
2. возбуждение в суде дела о рассмотрении спора;
3. вступительный этап судебного разбирательства;
4. стадия судебного разбирательства;
5. принятие решения;
6. оглашение решения, принятого судом;
7. обжалование решения суда.

Заявитель при обращении в суд с иском о земельном споре может предъявить заключение кадастрового инженера как основание для подачи иска. Саму же землеустроительную экспертизу назначает суд на стадии судебного разбирательства.

Исправление реестровой ошибки в судебном порядке осуществляется путем предъявления соответствующего иска. Граждане прибегают к иску об исправлении реестровой ошибки, например, когда между смежными землепользователями возникает спор о том, где должна проходить смежная граница или в случае несогласия с результатами межевания, внесенными в государственный реестр недвижимости, а также в случае выявления наложения (пересечения) границ земельного участка, проходящего процедуру постановки на кадастровый учет, с уже установленными в государственном реестре границами другого земельного участка [3]. Следовательно, наличие реестровой ошибки является распространённой причиной возникновения земельного спора.

Рассмотрим пример подготовки землеустроительной экспертизы с целью исправления реестровой ошибки.

С.В. является собственником двух земельных участков:

1. участок № 411, кадастровый номер – 24:11:0340304:XXX, расположенный по адресу: Емельяновский район, СНТ «Мелиоратор», площадь – 400 кв.м., выдан кадастровый паспорт: №243У/10- XXXXXX от 02.08.2010 г.

2) участок № 123, кадастровый номер – 24:11:0340304:XXX, расположенный по адресу: Емельяновский район, СНТ «Мелиоратор», площадь - 400 кв.м., выдан кадастровый паспорт № 24/12-XXXXXX от 10.08.2012 г., участок приобретен на основании Свидетельства на право собственности на землю в бессрочное (постоянное) пользование землей от 15.02.1993 серия ККР1100 №08XXXX.

Указанные земельные участки официально зарегистрированы в Управлении Росреестра по Красноярскому краю. Категория указанных земельных участков – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для ведения садоводства. На земельных участках имеется дачный дом и баня, а также многолетние насаждения. Указанные участки используются С.В. много лет.

В целях оформления земельного участка в соответствии с требованиями действующего законодательства, определения границ на местности, постановке его на кадастровый учет, С.В. в сентябре 2016 г. обратился к кадастровому инженеру, для проведения геодезических работ: съемки участка, описания границ, составления межевого плана участка.

Ранее указанные участки были внесены в государственный реестр прав на недвижимое имущество, как объекты прав собственности истца и поставлены на государственный кадастровый учет, что подтверждается выданными кадастровыми паспортами. На основании материалов геодезической съемки, уточнена площадь земельного участка.

Все работы по съемке границ земельных участков, находящихся во владении С.В. производились только по забору, фактически установленному на местности. В процессе согласования местоположения границы земельного участка выяснилось, что границы земельных участков истца и смежных земельных участков других собственников пересекаются и не совпадают с фактическими границами земельных участков на местности проходящими по забору. Кроме того, после проведения топографической съемки на местности было установлено, что границы земельных участков соседей пересекаются с границами банного домика и основного дачного дома.

Выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка осуществляется на основании документов, перечисленных в части 10 статьи 22 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»: 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, определяющих 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 установленным 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.

Управление Росреестра по Красноярскому краю, даже при обращении собственника за регистрацией границ земельных участков будет вынуждено дать отказ в регистрации указанных границ, либо внести сведения о наличии спорных границ земельных участков, так как согласно приложенным документам видно, что имеется наложение границ смежных соседних участков, в связи с этим истец вынужден был обратиться в суд для установления границ земельных участков. Вследствие чего на основании вынесенного решения суда будет иметь право зарегистрировать границы земельных участков.

В рамках данного земельного спора необходимо понимать, что спор по фактическим границам земельных участков на местности отсутствует, заборы по границам стоят уже более 15 лет на прежнем месте.

В связи с тем, что собственники смежных земельных участков отказываются от повторного проведения межевания и дальнейшего учета изменений границ, решение данного вопроса возможно только в судебном порядке.

Следовательно, для решения возникшего земельного спора, С.В. обратился в Емельяновский районный суд.

Судом было вынесено определение о назначении землеустроительной экспертизы.

Основание для проведения судебной экспертизы стало определение судьи Емельяновского районного суда Красноярского края Х.О.М. о назначении землеустроительной экспертизы от 19.05.2017 года, дело № 2-974/2017.

Сведения об эксперте: Сычева Оксана Евгеньевна, начальник отдела кадастровых работ ООО «Геосеть», образование высшее, кадастровый инженер аттестат № 21-11-382 от 01.07.2011г., общий стаж работ в области геодезии и земельных отношений более 14 лет.

ООО «Геосеть» выполнило комплекс работ по землеустроительной экспертизе земельных участков с кадастровыми номерами 24:11:0340304:XXX, 24:11:0340304:XX, 24:11:0340304:XXX, 24:11:0340304:XXX и 24:11:0340304:XXX, расположенных: Красноярский край, Емельяновский район, СНТ «Мелиоратор».

В распоряжение эксперта Емельяновским районным судом Красноярского края представлены:

- гражданское дело № 2-974/2017.

В результате исследования эксперт отвечает на поставленные судом вопросы:

1. Каковы фактические площади и координаты границ земельных участков истца С.В.: № 123 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, № 411 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, расположенных по адресу: Красноярский край, Емельяновский район, СНТ «Мелиоратор» и земельных участков ответчиков: участок № 508, с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, принадлежащего З.Ю., участок № 413 с кадастровым номером 24:11:0340304:XX, принадлежащего Х.М., участок № 510 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, принадлежащего М.Н., расположенных по адресу: по адресу: Красноярский край, Емельяновский район, СНТ «Мелиоратор»? Соответствуют ли они площадям земельных участков по правоустанавливающим документам? Если нет, то по какой причине образовалась несоответствие?

2. Имеется ли наложение (пересечение) границ земельных участков истца С.В.: №123 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, № 411 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, расположенных по адресу: Красноярский край, Емельяновский район, СНТ «Мелиоратор» и земельных участков: участок № 508, с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, принадлежащего З.Ю., участок № 413 с кадастровым номером 24:11:0340304:XX, принадлежащего Х.М., участок № 510 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, принадлежащего М.Н., расположенных по адресу: по адресу: Красноярский край, Емельяновский район, СНТ «Мелиоратор» по фактическому пользованию и по сведениям ЕГРН? Если да, то указать площадь и границы наложения с указанием координат наложений, по фактическому пользованию и по сведениям ЕГРН? Указать по какой причине образовалось наложение границ?

3. если имелась реестровая ошибка в описании местоположения границ земельных участков № 508, с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, № 413 с кадастровым номером 24:11:0340304:XX, № 510 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, то описать в чем она выразилась, предложить варианты ее исправления

4. указать на схеме все смежные с земельными участками № 123 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, № 411 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX земельные участки, как стоящие, так и не стоящие на кадастровом учете, площади пересечения, если они имеются. Установленные в ходе проведения экспертизы данные о владельцах смежных с земельными участками истца участках, за исключением уже, имеющих в распоряжении суда (ответчиков, третьего лица П.Е.)

5. Установить, за счет чего площадь земельных участков № 123 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, № 411 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX с 400 кв.м., для каждого из участков, увеличена до 903 кв.м., указать, насколько допустимо увеличение площади каждого из участков, исходя из положений законов и сложившегося

порядка землепользования. Предложить варианты установления границ, исходя из требуемых истцом, и, в случае невозможности формирования границ земельных участков в требуемых истцом координатах,

Предложить свои варианты формирования границ земельных участков истца (с приведением их координат, площади).

В ходе проведения землеустроительной экспертизы была проведена геодезическая съемка земельных участков с кадастровыми номерами 24:11:0340304:XXX, 24:11:0340304:XXX, 24:11:0340304:XX и 24:11:0340304:XXX, расположенных в СНТ «Мелиоратор». В проведении геодезической съемки земельного участка № 508, с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, его собственник З. Ю. отказал.

Измерения выполнялись электронным тахеометром Nikon NPL322, свидетельство о поверке № 7745 от 14.03.2017 года.

Тахеометрическая съемка в масштабе 1:500 была произведена с точек планово-высотного обоснования полярным методом. Вертикальные углы измерялись одним приемом при круге «право» и круге «лево». Съемка выполнена в местной системе координат № 167 и Балтийской системе высот. Точек съемочного обоснования на данной площади достаточно и их расположение равномерно. При производстве тахеометрической съемки и построении планово-высотного обоснования техническим руководством являлись «Инструкция по съемке в масштабе 1:5000 – 1:500», издание Главного управления геодезии и картографии, «Инструкция по нивелированию I II III IV классов», СНиП 11-02-96, СП 11-104-97.

Исходными данными при проведении съемки послужили координаты и высоты пункта полигонометрии Карабихинская Будка и Дрокино, пир. 5,9 м., согласно выписке координат геодезических пунктов № 467 от 29.06.2017 года Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР). В ходе экспертизы координировались фактические границы и строения земельных участков.

Специалистами ООО «Геосеть», в присутствии землепользователей участков, с кадастровыми номерами 24:11:0340304:XXX, 24:11:0340304:XXX, 24:11:0340304:XX и 24:11:0340304:XXX, расположенных: Красноярский край, Емельяновский район, СНТ «Мелиоратор», была проведена тахеометрическая съемка в масштабе 1:500. В процессе работ были закоординированы фактические границы всех земельных участков, а также здания и сооружения, расположенные на них.

Результаты экспертизы по вопросу № 1.

Для определения соответствия фактических границ земельных участков и границ, внесенных в Единый Реестр Государственной Недвижимости (далее ЕГРН) были запрошены сведения КУВИ-002/2017-298477 от 01.08.2017 на кадастровый квартал 24:11:0340304, в границах которого расположены рассматриваемые земельные участки.

А также были запрошены Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельные участки 24:11:0340304:XXX, 24:11:0340304:XXX, 24:11:0340304:XX, 24:11:0340304:XXX и 24:11:0340304:XXX, 24:11:0340304:XXX - № 99/2017/27164984, № 99/2017/27165163, № 99/2017/27166136, № 99/2017/27166363, № 99/2017/27166405, № 99/2017/27150260 от 06.09.2017 соответственно. При сравнении фактических границ земельных участков и границ по данным ЕГРН, было выявлено их несоответствие. А именно:

1. в отношении земельного участка с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, расположенного: Красноярский край, Емельяновский район, СНТ «Мелиоратор», участок № 411

Площадь земельного участка в соответствии с Выпиской ЕГРН составляет 400 кв.м., а фактически занимаемая площадь земельного участка составляет 459 кв.м.;

2. в отношении земельного участка с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, Красноярский край, Емельяновский район, СНТ «Мелиоратор», участок № 123.

Площадь земельного участка в соответствии с Выпиской ЕГРН составляет 400 кв.м., а фактически занимаемая площадь земельного участка составляет 450 кв.м.;

3. в отношении земельного участка с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, расположенного: Красноярский край, Емельяновский район, СНТ «Мелиоратор», участок № 5-10.

Площадь земельного участка в соответствии с Выпиской ЕГРН составляет 418 кв.м., а фактически занимаемая площадь земельного участка составляет 433 кв.м.;

4. в отношении земельного участка с кадастровым номером 24:03:3501004:XX, расположенного: Красноярский край, Емельяновский район, СНТ «Мелиоратор», участок № 413

Площадь земельного участка в соответствии со сведениями из ЕГРН составляет 459 кв. м., а фактически занимаемая площадь земельного участка составляет 457 кв.м.;

5. в отношении земельного участка с кадастровым номером 24:03:3501004:XXX, расположенного: Красноярский край, Емельяновский район, СНТ «Мелиоратор», участок № 5-08

Площадь земельного участка в соответствии со сведениями из ЕГРН составляет 400 кв. м., а фактически занимаемую площадь земельного участка оценить не представляется возможным, т к собственник данного земельного участка не допустил экспертов на территорию.

В соответствии с п.10 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», местоположение уточняемого земельного участка 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. В данном случае, такими природными объектами и объектом искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка, являются ограждения – деревянный забор, а также металлический забор на бетонном основании, которые проходят по всему периметру рассматриваемых земельных участков.

Анализируя Схему наложения фактических границ земельных участков и границ, по сведениям ЕГРН становится понятно, что при определении местоположения земельных участков с кадастровыми номерами 24:11:0340304:XX, 24:11:0340304:XXX и 24:11:0340304:XXX были допущены неточности. В результате чего, в сведения Единого Государственного Реестра Недвижимости о данных земельных участках были внесены с ошибками.

Можно предположить, что данные ошибки в определении местоположения границы земельных участков произошли в результате неверного определения горизонтальных проложений и углов тахеометрического хода, которые использовались при определении координат местоположения границ земельного участка. Другими словами, координаты

характерных точек земельных участков, которые были внесены в ЕГРН, были неправильно определены.

В соответствии с п. 3 ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» реестровая ошибка - 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.

Соответственно, расхождение фактических границ земельных участков и границ этих земельных участков по сведениям ЕГРН, можно назвать реестровой ошибкой.

Результаты экспертизы по вопросу № 2

При сравнении фактических границ земельных участков и границ по данным ЕГРН, было выявлено:

- наложение границ земельного участка 24:11:0340304:XXX, по данным ЕГРН на фактические границы земельного участка 24:11:0340304:XXX. Площадь наложения составила 12 кв.м

- наложение границ земельного участка 24:11:0340304:XXX, по данным ЕГРН на фактические границы земельного участка 24:11:0340304:XXX.

Площадь наложения 49 кв.м.

- наложение фактических границ земельного участка 24:11:0340304:XXX по данным ЕГРН на фактические границы земельного участка 24:11:0340304:XXX. Площадь наложения 10 кв.м.

- наложение фактических границ земельного участка 24:11:0340304:XX, по данным ЕГРН на фактические границы земельного участка 24:11:0340304:XXX. Площадь наложения 74 кв.м.

Причина, по которой образовались данные наложения, указана в ответе на вопрос № 1.

Результаты экспертизы по вопросу № 3

Исходя из анализа несоответствия границ земельных участков 24:11:0340304:XXX, № 413 с кадастровым номером 24:11:0340304:XX, № 510 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, по сведениям ЕГРН и их фактического местоположения, можно сделать вывод, что при внесении сведений о местоположении границ земельных участков в Единый Государственный Реестр Недвижимости произошла реестровая ошибка.

При выявлении реестровой ошибки в местоположении границ земельных участков, необходимо привести границы в соответствие с фактическим местоположением.

Согласно п.7 ст. 61 [закона о регистрации](#), 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 5%.

Так как фактическая площадь земельного участка с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX не была определена, то предложить вариант исправления выявленной реестровой ошибки в отношении данного земельного участка не представляется возможным.

Фактическая площадь земельного участка с кадастровым номером 24:11:0340304:XX составляет 459 кв.м. Это на 2 кв.м. меньше площади, по сведениям ЕГРН (457 кв.м.), но менее 5 % . Следовательно, земельный участок с кадастровым номером 24:11:0340304:XX подлежит внесению в ЕГРН по фактическому местоположению.

Фактическая площадь земельного участка с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX составляет 433 кв.м. Это на 15 кв.м. больше площади, по сведениям ЕГРН (418 кв.м.), но менее 5%. Следовательно, земельный участок с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX подлежит внесению в ЕГРН по фактическому местоположению.

Результаты экспертизы по вопросу № 4

Так как при проведении экспертизы, а в частности определении местоположения земельных участков (геодезической съемки), координировались только те земельные участки, которые являются предметом спора, указанные в Определении судьи Емельяновского районного суда Красноярского края Х.О.М. о назначении землеустроительной экспертизы от 19.05.2017 года, то остальные смежные земельные участки по всему периметру не координировались, только смежные границы.

С момента назначения землеустроительной экспертизы, границы смежного земельного участка, принадлежащего на праве собственности П.Е., были уточнены (сведения о местоположении земельного участка - координаты характерных точек границы земельного участка были внесены в ЕГРН).

Однако при анализе было выявлено несоответствие границы данного земельного участка, которая является смежной границей с земельным участком с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, по сведениям ЕГРН и их фактической смежной границы. Площадь наложения составляет 1 кв.м.

Данное наложение незначительное, и подлежит исправлению, при проведении кадастровых работ по уточнению местоположения и площади земельного участка с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX.

Также у земельного участка с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, был выявлен еще один смежный земельный участок, расположенный левее. Границы этого участка не установлены в соответствии с действующим законодательством. Сведения о собственнике данного земельного участка в деле не приложены, кадастровый номер не указан, правоустанавливающие документы не предоставлены. Следовательно, указать данные о владельце этого земельного участка не представляется возможным.

Результаты экспертизы по вопросу № 5.

Исходя из результатов проведения геодезической съемки земельных участков № 123 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX и № 411 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, их фактическая площадь составляет 450 кв.м и 459 кв.м. соответственно.

По сведениям ЕГРН данные земельные участки имеют декларированную площадь по 400 кв.м. каждый.

В соответствии с п.32 ст. 26 [закона о регистрации](#), в результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, может быть не больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем 10% площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Уточняемые земельные участки относятся к муниципальному образованию Мининский сельсовет и имеют разрешенное использование: для ведения садоводства и категорию земель: земли сельскохозяйственного назначения. Правила землепользования и застройки Мининского сельсовета Красноярского края распространяются только на территории в границах населенных пунктов, входящих в состав муниципального

образования Мининский сельсовет, поэтому предельно-минимальные и максимальные размеры для земельных участков, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения, не установлены. Соответственно в административном порядке площадь данных земельных участков может быть увеличена не более чем на 10 %, т. е. до 440 кв.м.

В данном случае фактическая площадь земельного участка № 123 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, больше декларированной площади на 50 кв.м., и составляет 450 кв.м. Что составляет 12,5% от декларированной площади.

Фактическая площадь земельного участка № 411 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, больше декларированной площади на 59 кв.м. и фактическая составляет 459 кв.м., что составляет 14,7% от декларированной площади.

Однако, исходя из исторически сложившегося порядка землепользования, фактические границы данных земельных участков сформированы в пределах ограждений (заборов).

В соответствии с п.10 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», при определении местоположения уточняемого земельного участка, 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.

Так как в протоколах судебных заседаний от 07 марта 2017 года и от 19 мая 2017 года, владельцами смежных земельных участков указано, что споров по фактическим границам нет, следовательно, формирование границ земельных участков № 123 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX и № 411 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, не нарушает права и интересы третьих лиц, и является, ни чем иным как приведением границ земельных участков в соответствие с фактическим землепользованием.

Если рассматривать площади земельных участков с кадастровыми номерами 24:11:0340304:XXX, 24:11:0340304:XX, 24:11:0340304:XXX, 24:11:0340304:XXX и 24:11:0340304:XXX, являющихся предметом судебного спора, то считаю важным донести до суда следующую информацию:

- при выделении в 1992 году данных земельных участков, их площадь была определена для всех 400 кв.м.

- однако, учитывая, что при возведении заборов, для определения границ, землепользователи, зачастую использовали подручные материалы, такие как рулетки, при работе с которыми не учитываются дирекционные углы, происходит изменение площади, как в большую, так и в меньшую сторону.

- в соответствии с Приложением к Приказу Министерства экономического развития РФ от 1 марта 2016 г. № 90 “Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения”, средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек, для земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения и предоставленные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, составляет 0,2 м.

- анализируя площади всех рассматриваемых земельных участков, можно сделать вывод, о том, что все, земельные участки, за исключением участка № 5-08 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, имеют площадь больше 400 кв.м.

Так как собственник земельного участка № 5-08 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, не допустил экспертов к проведению геодезической съемки своего земельного участка, то определить фактическую площадь данного участка не представляется возможным.

Однако, если сравнивать длину смежной границы между земельными участками № 5-08 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX и № 5-10 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, можно сделать следующие выводы:

1. длина смежной границы по сведениям ЕГРН составляет 27,22 м;
2. фактическая длина смежной границы составляет 27,66 м.

Таким образом, фактическая длина смежной границы земельных участков № 5-08 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX и № 5-10 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, длиннее на 0,44 м, по сравнению со сведениями ЕГРН. Что естественно должно отразиться на площади земельного участка, а также подтверждает наличие реестровой ошибки в определении местоположения границы земельного участка № 5-08 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX.

Исходя из всего вышесказанного, можно предположить, что площади всех рассматриваемых земельных участков с кадастровыми номерами 24:11:0340304:XX, 24:11:0340304:XXX, 24:11:0340304:XXX и 24:11:0340304:XXX, были увеличены не за счет друг друга, а также других смежных участков, а вероятнее всего по исторически сложившемуся землепользованию.

Анализируя вышесказанное, а также материалы гражданского дела № 2-974/2017, представленные для рассмотрения можно сделать следующие выводы:

Земельные участки истца С.В.: № 123 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, № 411 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, расположенные по адресу: Красноярский край, Емельяновский район, СНТ «Мелиоратор», и земельные участки ответчиков: № 413 с кадастровым номером 24:11:0340304:XX, принадлежащий Х.М., № 510 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, принадлежащий М.Н., № 508, с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, принадлежащий З.Ю., расположенные по адресу: Красноярский край, Емельяновский район, СНТ «Мелиоратор», изначально в соответствии с Постановлением № 633 от 05.10.1992 года были переданы в собственность землепользователям в размере 400 кв.м.

В процессе землепользования, площадь данных земельных участков была незначительно увеличена, что по предположению могло произойти в результате неверного определения границ земельных участков на местности при возведении заборов.

При внесении сведений в ЕГРН о местоположении земельных участков № 413 с кадастровым номером 24:11:0340304:XX, принадлежащего Х.М., № 510 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, принадлежащего М.Н. и № 508, с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, принадлежащего З.Ю. были допущены реестровые ошибки в определении координат характерных точек границ данных земельных участков.

Данные обстоятельства помешали внести сведения о местоположении земельных участков № 123 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX и № 411 с кадастровым номером 24:11:0340304:XXX, расположенных по адресу: Красноярский край, Емельяновский район, СНТ «Мелиоратор», в ЕГРН в соответствии с требованиями действующего законодательства [4].

В результате проведенной землеустроительной экспертизы все реестровые ошибки были установлены, недостоверные сведения о местоположении границ искомых земельных участков были исключены из Единого государственного реестра недвижимости. Местоположение границ земельных участков было уточнено и были внесены актуальные данные по фактическому землепользованию, нарушенные права собственников земельных участков были восстановлены.

Для решения земельного спора нужен был веский аргумент, который убедил бы все стороны и избавил от неприятной процедуры решения вопроса в суде. Именно таким аргументом в данном случае стало заключение землеустроительной экспертизы.

Список литературы:

1. Ивашкина, М.В. Охотенко С.К., Шипилова Е.В. Землеустроительная экспертиза как регулятор земельно-правовых отношений / Уральская горная – школа регионам – Екатеринбург: Издательство Уральского государственного горного университета, 2016.
2. Федеральный закон «О кадастровой деятельности»: текст с изменениями на 2018 г. – М: Эксмо, 2018. 160 с.
3. Мотлохова, Е.А. Кадастровая ошибка в сведениях государственного кадастра недвижимости: понятие и способы устранения // Вестник Хабаровского государственного университета экономики и права. - 2015. - № 6 (80)
4. Заключение эксперта – г. Красноярск ООО «Геосеть», 2018.

