ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РЕШЕНИЯ НАЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ

PROBLEMS AND SOLUTIONS FOR APPLYING BORDERS OF LAND PLOTS OF HIGHWAYS

Гвоздева Ольга Владимировна, доцент, кандидат экономических наук, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Емельянова Анна Михайловна, студентка магистратуры факультета «Кадастра недвижимости», ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Gvozdeva O.V gvozdeva_ov@bk.ru

Emelyanova A.M. aneca95@mail.ru

Аннотация

Актуальность темы данной статьи обуславливается проблемами, связанными с конфигурацией, отсутствия четкой геометрическая формы из-за которой происходит наложения границ, следствия кадастровой ошибки, когда неточности присутствуют лишь в документации ГКН так же приводят к наложению границ земельных участков автомобильных дорог. Данные проблемы зачастую становятся нарушением имущественных прав и объектом спора по межеванию между соседями или же муниципальными образованиями административных округов.

Summary

The relevance of the topic of this article is caused by problems associated with the configuration, the lack of clear geometric forms, which overlay the borders, the investigation of a cadastral error, when inaccuracies are present only in

documentation GKN also lead to the imposition of parcel boundaries and roads. These problems often become a violation of property rights and the object of a dispute over land surveying between neighbors or municipalities of administrative districts.

Ключевые слова: наложение границ, автомобильная дорога, земельные участки, ранее учтенные земли, Госкадастр.

Keywords: border overlay, road, land plots, previously registered land, state cadastre.

С каждым годом потребность строительства новых автомобильных дорог растет в связи с увеличением транспортных средств используемых не только во владении граждан, но так же с быстроразвивающимся темпом экономики, тем самым открывая новые горизонты в развитии страны и ее благополучии. Так за 2020 год в России протяженность автомобильной дороги согласно данным Росстата выросло на 1,4%.

Чаще всего наложению границ по статистике подвергаются земли раннее учтенных земель предназначенных под автомобильную дорогу. Такое возможно произойти на фоне изменения ландшафтных условий, возникающие овраги, природные катаклизмы или же размытие границ побережья , в результате чего границы территории сдвигаются в одном из направлений. У землевладельцев возникают проблемы из-за не владения правовой грамотности. Нарушения становятся результатом непредумышленных неправомерных действий правообладателей. Допустим, соседи самостоятельно выровняли клиновидную конфигурацию обозначенных межевых границ земель. На фоне устной договоренности между соседями, произошло вклинивание двух землевладений в другой земельный участк автомобильной дороги, который находится в собственности органа местного самоуправления. Устная договоренность пришла на смену обременения сервитутами. Произвольные действия с обозначенными границами земель не могут носить легальный характер, но многие правообладатели по-прежнему ограничиваются устными

договоренностями. Сложности возникнут у будущих покупателей подобных объектов, которые будут обречены на хождение по разнообразным инстанциям, включая арбитражные.

Так же трудности могут возникнуть на этапе определения местоположения характерных точек земельных участков не имеющих отчетливо выраженной геометрической формы границ. Помимо этого, инженер, производящий замеры, может ошибиться в координатах поворотных точек или указать неправильный год ввода в эксплуатацию строящегося объекта. Наложение границ происходят и в такой ситуации, когда один из землевладельцев самовольно захватывает чужую территорию земельного участка, из-за этого характерные точки территорий будут сдвинуты в связи с чем у одного из землевладельцев площадь уменьшится.

Ряд изменений претерпели в 2020 году законодательные акты, не обошлось без изменений и в касающихся правового регулирования земельных вопросов, так объединили Кадастровую палату с Регистратором.

Существует три варианта внесения правок в ЕГРН:

* если пакет документов с неправильной информацией поступил о ОКУ от собственника во время постановки участка на учет, то исправление данных осуществляется в порядке, установленном законом №218-ФЗ;

* если ОКУ был извещен об ошибке в Реестре в порядке информационного взаимодействия, то неточность устраняется так же в порядке информационного взаимодействия;

* если правки, которые нужно внести в Реестр, затрагивают интересы третьих лиц, либо в иных спорных ситуациях, то изменения вносятся по решению суда.

Без суда исправление кадастровой ошибки ранее учтенного земельного участка,права на который возникли и не были прекращены до 1-го марта 2008 года, возможно на основании заключения кадастрового инженера.

Так как чаще всего наложение плана одного земельного участка на другой связано с реестровой (кадастровой) ошибкой, упущение можно исправить в порядке учета изменений.

Для этого следует составить верный межевой план и направить заявление о внесении изменений в ОКУ.

Иногда ошибки возникают в момент постановки ЗУ на учет в Госкадастре. За каждым объектом закреплен уникальный кадастровый номер, включающий цифры и символы. Достаточно заменить одну из цифр, чтобы виртуально объект оказался в совершенно другом земельном квартале. Подобные ошибки дублируются довольно продолжительное время, пока не состыковка информационных данных не будет обнаружена.

В наиболее простой ситуации окажутся землевладельцы, у которых проблема будет обнаружена еще на стадии подготовки кадастровой документации. На данном этапе, регистрирующая инстанция может самостоятельно обнаружить неточность и ликвидировать ее, обладая достаточной для этого компетенцией. За Росреестром закреплена обязанность реагировать на информацию об ошибках, представленную правообладателями или их доверенными лицами. Как только возникают минимальные сомнения о корректности положения границ землевладения, прибегают к выносу границ ЗУ. Если подобных сомнений не возникает, но межевые мероприятия не были выполнены, крайне важно их организовать в минимальные сроки. Если при выносе границ будут обнаружены какие-либо нарушения, к работе подключается квалифицированный кадастровый инженер. Он формирует отчет по итогам организованной им геодезической съемки. Сложно переоценить роль специалиста в данном вопросе.

Как только обнаружено фактическое наложение границ ЗУ, необходимо немедленно направиться в одно из представительств МФЦ для подачи заявления в адрес руководства Госкадастра. Бланк будет содержать просьбу об

организации проверки информации относительно конкретного земельного участка под автомобильную дорогу. Должностное лицо обязано присвоить заявлению соответствующий статус в течение пяти дней. Существует всего два допустимых статуса для подобных дел — отклонено и передано на рассмотрение. В случае принятия заявления к рассмотрению, ответ может быть предоставлен в течение календарного месяца. При этом важно, чтобы в течение срока исполнения заявления в отношении объекта не были инициированы судебные разбирательства. Представители Росреестра уполномочены на исправление ситуаций, отраженных в Законе о ГКН.

Список использованных источников

1. Васильева, Н. В. Основы землепользования и землеустройства. Учебник / Н.В. Васильева. - М.: Юрайт, 2016. - 376 с.
2. Гордиенко, Ирина Правовое обеспечение землеустройства и кадастров / Ирина Гордиенко. - М.: КноРус, 2016.
3. Колесников Н.В., Рыбас М.С., Тихонова К.В. Понятие постоянного и временного отвода в общей схеме земельно-кадастровых работ, связанных со строительством и реконструкцией линейных объектов// Экономика и экология территориальных образований: научно-практический журнал. Ростов н/Д: Рост.гос.строит.ун-т.2014. Вып.2.
4. И.А. Урманов, С.В. Ильин, Ю.В. Трофименко, С.В. Карев, «Новая экологическая политика Государственной компании «Российские автомобильные дороги».

Sources used:

1. Vasilyeva, N. V. Fundamentals of land use and land management. Textbook / N. V. Vasilyeva. - M.: Yurayt, 2016. - 376 p.
2. Gordienko, Irina Legal protection for the land management and inventories / Irina Gordienko. - M.: KnoRus, 2016.

3. Kolesnikov N. V., Rybas M. S., Tikhonova K. V. The concept of permanent and temporary allotment in the general scheme of land cadastral works related to the construction and reconstruction of linear objects// Economics and Ecology of territorial formations: a scientific and practical journal. Rostov n / A: Rost. gos. stroit. un-T. 2014. Issue 2.
4. I. A. Urmanov, S. V. Ilyin, Yu. V. Trofimenko, S. V. Karev, " New environmental policy of the State Company "Russian Highways".