

## Кадастровые работы в отношении земельного участка

*Д. Д. Сердега<sup>1\*</sup>*

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,  
Российская Федерация  
\* e-mail: serdegad@mail.ru

**Аннотация:** В статье рассматривается понятие, цель, виды кадастровых работ, их значение для правообладателей земельных участков. Также рассмотрен один из способов выполнения кадастровых работ – межевание. Приведены виды и основные этапы проведения межевания ЗУ. Обозначены основные проблемы межевания, которые существуют на данный момент и предложены пути их решения.

**Ключевые слова:** кадастровые работы, межевание, земельный участок, межевой план, геодезические работы

## Cadastral works in relation to the land plot

*D. D. Serdega<sup>1\*</sup>*

<sup>1</sup> Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation  
\* e-mail: serdegad@mail.ru

**Abstract.** The article discusses the concept, purpose, types of cadastral works, their significance for the owners of land plots. Also, one of the ways of performing cadastral works - surveying is considered. The types and main stages of land surveying are given. The main problems of surveying that exist at the moment are identified and ways to solve them are proposed.

**Keywords:** cadastral works, surveying, land plot, boundary plan, geodetic works

Кадастровые работы являются важным составляющим в земельно-имущественных отношениях, каждый земельный участок подлежит межеванию, на любой объект недвижимости, в том числе и земельный участок, мы должны иметь документы, чтобы владеть и совершать любые действия с земельным участком.

Кадастровые работы – это работа по подготовке документации об объекте недвижимости, либо об их частях для постановки их на государственный кадастровый учет.

Целью проведения кадастровых работ является внесение всех сведений об объекте недвижимости, например, о земельном участке в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Кадастровые работы регулируются федеральным законом №221 «О кадастровой деятельности» от 01.01.2017 г [2]. Выполняет кадастровые работы кадастровый инженер, при выполнении таких работ опирается на федеральный закон №221.

Виды кадастровых работ:

– кадастровые работы в отношении земельных участков;

- кадастровые работы в отношении ОН (объекта недвижимости);
- комплексные кадастровые работы.

Результатом кадастровых работ, выполняемых в отношении ЗУ, является межевой план, в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 08.12.2015 г. № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

Далее рассмотрим кадастровые работы в отношении земельного участка. Целью проведения кадастровых работ является внесение новой записи в ЕГРН по земельному наделу для отображения всех сведений о нем.

Виды кадастровых работ в отношении земельного участка:

- кадастровые работы по образованию земельных участков из государственной или муниципальной собственности
- кадастровые работы по образованию земельных участков (частей земельных участков) путем перераспределения, раздела, объединения земельных участков
- кадастровые работы по уточнению границы и площади земельного участка (части земельного участка)
- кадастровые работы по образованию земельных участков путем выдела земельных участков из общей долевой собственности
- кадастровые работы по образованию земельных участков из состава единого землепользования
- кадастровые работы по образованию частей или части земельного участка
- кадастровые работы по выносу границ земельного участка на местность
- кадастровые работы по внесению изменений в сведения (ЕГРН)

В своей статье я хочу подробно рассмотреть и уделить внимание процедуре межевания.

На сегодняшний день общепризнано, что большое количество земельных участков, учтенных в ЕГРН, не имеют точных границ земельного участка или имеющиеся границы были установлены ошибочно [4].

Долгий период времени государством допускалась регистрация прав без осуществления работ по описанию местоположению границ, что и повлекло за собой реестровые ошибки в ЕГРН.

Реестровая ошибка – это ошибка, которая была перенесена в реестр недвижимости из некорректно подготовленных документов: т.е. неточности уже содержались в межевом или техническом плане, карта-план или любой другой документации, предоставленной в орган регистрации прав, а также в порядке информационного взаимодействия.

Перечисленные ошибки в основном относятся к неверному определению площади объекта недвижимости, описанию его местоположения, назначению и вид разрешенного использования, и это все, к сожалению, несет за собой неприятные последствия, в виде это увеличения налоговой базы, использования земельный участок не по назначению, судебные споры и иные последствия.

Проект межевания разрабатывается в соответствии с решениями утвержденного проекта планировки, правил землепользования и застройки. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры; в границах определенной правилами землепользования и застройки; территориальной зоны и (или) границах, установленных схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа, функциональной зоны [1].

Чтобы уточнить границы земельного участка необходимо провести межевание. Выполняют межевание кадастровые инженеры, которые имеют опыт работы и право осуществлять кадастровую деятельность. Кадастровые инженеры могут выполнить соответствующие измерения на земельном участке, в ходе чего подготовить межевой план.

Межевание земель – это комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению границ на местности земельного участка, определению его местоположения и площади [3].

Процедуру межевания выполняет кадастровый инженер, который по завершению межевых работ формирует межевой план. При этом после окончания процедуры установления и согласования границ земельного участка на местности производится закрепление его границ межевыми знаками установленного образца.

Виды межевания:

- раздел земельного участка;
- объединение земельного участка;
- выдел земельного участка;
- перераспределение земельного участка;
- уточнение границ земельного участка;
- вынос границ земельного участка в натуру.

Процедура межевания позволяет собственникам снять все сомнительные вопросы в отношении земельного участка. Такая процедура, позволяет определить границы, размер и местоположение земельного участка, чтобы в будущем избежать споры с соседями. Без межевания невозможно поставить земельный участок на государственный кадастровый учет и зарегистрировать право собственности на него, следовательно, невозможно осуществлять какие-либо сделки.

Далее рассмотрим каждый вид межевания в зависимости от способа образования ЗУ:

#### 1) Раздел земельного участка

Под разделом земельного участка понимается комплекс мероприятий, при котором один земельный участок разделяют на два или более объектов.

В любой момент каждый правообладатель может осуществить раздел земельного участка на несколько единиц или выдел с образованием нового земельного участка. Такая процедура выполняется при осуществлении кадастровых ра-

бот – согласованием границ, межевания и определения. По завершению раздела, все сведения вносятся в ЕГРН.

Земельный участок признается самостоятельным ОН (объектом недвижимости) только когда есть зафиксированные границы земельного участка, которые внесены в ЕГРН. Исходный земельный участок, имеющий утвержденные границы может быть разделен на несколько объектов, тогда исходные данные земельного участка утратят свое существование, и сведения о нем в ЕГРН будут исключены.

Такую процедуру могут выполнять только правообладатели, другие лица не имеют право распоряжаться земельным участком. Если же у земельного участка несколько владельцев, то потребуется соглашение каждого правообладателя, где будут прописаны условия его раздела.

Процедура межевание проводится в соответствии с федеральным законом, земельным градостроительным кодексом, с разным положением и инструкции местных органов власти. В каждом регионе порядок может меняться.

При разделении земельного участка проводятся по измерению участков, планировке с проведением геодезии по новым границам. В конце проведенных работ составляется межевой план при разделении земельного участка, в органы кадастровых работ вносятся изменения по отношению к возникшим новым землевладением [5].

## 2) Объединение земельного участка

Объединение является разновидностью межевания. Под объединением понимается комплекс мероприятий, при выполнении которого из двух и более земельных участков объединяют в один. Такая процедура выполняется для расширения площади либо для увеличения стоимости на земельный участок.

Но такую процедуру можно выполнить не со всеми земельными участками. Законодательство установило, что объединение земельных участков возможно только при смежных границах.

Так же виды разрешённого использования могут быть различными, но при этом, не нарушая генеральный план застройки.

После проведения процедуры межевания, кадастровый инженер собирает пакет документов на новообразующий земельный участок в орган кадастрового учета. В него входят два документа: межевой план и акт обследования.

## 3) Выдел земельного участка

Выдел земельного участка является самый сложный вид межевания. Такой вид подразумевает выделить из участка, который принадлежит нескольким собственникам, часть определенного размера. Сложность является в определении физических границ участка, который находится на общей земле.

Выдел производится по следующим правилам:

- сохраняется категория земли;
- согласно законодательной базе соблюдения требований и правил;

– в случае если на земельном участке возведена недвижимость, то после выдела одной или нескольких долей нужно обеспечить равенство к ее использованию.

#### 4) Перераспределение земельных участков

Под перераспределением понимается, изменение границ земельного участка. Чаще всего эту процедуру выполняют при объединении или разделе земельных участков.

Перераспределение выполняют при смежных границах земельного участка, собственники которого должны подписать соглашение на проведение таких мероприятий.

Законодательство предусматривает, что должны быть четкие основания, при которых возможно перераспределение:

- исключение ломаных границ;
- выделение смежных границ;
- перераспределение ЗУ в кооперативе;
- вмешательство строительных мероприятий, федеральных программ.

Причин для проведения кадастровых работ по перераспределению земельных участков может быть много, например, если собственников не устраивают существующие границы между смежными участками и конфигурация, сложность проведения коммуникаций, тип земельного участка, наличие вкраплений и вклиниваний.

Процедура перераспределение позволит избежать временных и финансовых затрат, при изменении конфигурации смежных земельных участков значительно проще. Такая процедура часто необходима застройщикам, которые покупают земельные участки для нового строительства, после строительства смежные участки перераспределяют между новыми собственниками.

#### 5) Уточнение границ земельного участка

Уточнение границ – при неправильных проведениях либо при отсутствии данных о границах в Росреестре в соответствии с правоустанавливающими документами или фактическом расположении ЗУ на местности.

Чтобы провести уточнение границ земельного участка необходимо обратиться к кадастровому инженеру и заключить с ним договор о проведении кадастровых работ для уточнения границ. По завершению кадастровых работ составляется межевой план, где прописаны точные границы земельного участка. Также при уточнении необходима информация о согласовании границ.

#### 6) Вынос границ земельного участка в натуру

Вынос границ — это разновидность геодезических работ, в ходе которых на основании координат границ ЗУ, содержащиеся в ЕГРН и межевом плане, границы земельного участка устанавливаются и закрепляются межевыми знаками для определения границ земельного участка на местности [6].

Вынос нужно проводить:

- для закрепления границ участков, чтобы возникали спорные ситуации с соседями;

- перед покупкой или аренды участка;
- при потере ранее установленных межевых знаков;
- перед проектированием дома, прокладки коммуникаций.
- этапы проведения межевания:
  - подготовительные работы;
  - работы по установлению границ ЗУ на местности;
  - согласование местоположения границ;
  - вычисление площади;
  - формирование межевого плана;
  - контроль проведения межевания.

Перед проведением работ необходимо провести подготовительный сбор данных о земельном участке, выезд на ЗУ, установление землепользователей, согласование проекта с правообладателями соседних участков.

На полевом этапе работы включают в себя топографо-геодезические измерения с использованием специализированного оборудования. Далее проводится описание контуров, определяются координаты характерных точек объектов и границ участка. Камеральный этап включает в себя обработку полученных данных и составление межевого плана, который содержит результаты геодезических исследований и в котором содержится вся информация о смежных владельцах [7].

Контроль межевания земель должен проводиться с целью установления его соответствия техническим условиям и требованиям. Объектами контроля являются:

- результаты полевых и камеральных работ;
- материалы межевания земельных участков.

В результате контроля оформляется соответствующий акт. В процессе осуществления контроля осматривают в натуре межевые знаки и выполняют контрольные измерения [4].

В настоящее время проблемой в процедуре межевания является отсутствие конкретного описания к выполнению, нет точных прописанных правил, закона. На просторах интернета можно найти порядок проведения межевания земельного участка, но для выполнения такой процедуры этой информации будет недостаточно, так как эту процедуру выполняет каждый по-разному.

Часть населения занимает территорию чужого земельного участка, поскольку не знают где проходят границы их земельных участков. Когда собственник одного из смежных участков все-таки решается на проведение межевания, то зачастую сталкивается с такой проблемой как самовольный захват части земельного участка. Это одно из частых нарушений, которое встречается при выполнении межевания. Между соседями возникает спор, который доходит вплоть до судебных разбирательств. Ошибки, возникающие при проведении межевания представлены на (рисунок).



### Ошибки при процедуре межевания

Многие собственники не знают об ошибке долгое время, проживая на своем земельном участке, обычно становится известно об этих ошибках в момент решения конфликта с соседями. Найти эти ошибки поможет межевание земельного участка (ЗУ).

В заключении необходимо отметить, что проведение процедуры межевания на сегодня не регламентируется каким-либо нормативно-методическим документом, устанавливающим порядок его проведения. Другими словами, отсутствует единая методическая база (обеспечение) выполнения межевания ЗУ, в которой был бы представлен точный порядок выполнения процедуры межевания. Качество выполняемой работы зависит от квалификации кадастрового инженера, а на сегодняшний день уровень их квалификации недостаточно высок. Выполняя работу, кадастровый инженер должен контролировать каждый выполненный этап, чтобы избежать появления ошибок в межевом плане, техническом плане и акте обследования. Такой контроль позволит снизить риск появления ошибок в документах, а также снизит количество отказов органом регистрации прав в проведении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Обязательность процедуры межевания необходимо закрепить на законодательном уровне. Это позволит увеличить количество земельных участков с установленными границами и уменьшить риск возникновения споров и судебных разбирательств между собственниками смежных ЗУ.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/799c3cf53890df4f6b93df7a5ba3d7d1f76d3de9/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/799c3cf53890df4f6b93df7a5ba3d7d1f76d3de9/).
2. Порядок проведения работ по межеванию земельного участка [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://slujba.spb.ru/blog/poryadok-provedeniya-rabot-po-mezhevaniyu.html>.
3. Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 (ред. от 14.12.2018) "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (Заре-

гистрировано в Минюсте России 20.01.2016 N 40651) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71212176/>

4. Приказ Росреестра №П/0393 от 23.10.2020 "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, помещения, машино-места" [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ki-rf.ru/product/prikaz-rosreestra-ot-23-10-2020-p-0393/>.

5. Требования к межевому плану [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/13b49306f5233839ddc86ec9961aa17b47a25e25/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/13b49306f5233839ddc86ec9961aa17b47a25e25/).

6. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 08.12.2020) «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru//document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](http://www.consultant.ru//document/cons_doc_LAW_182661/).

7. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_70088/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/)

© Д. Д. Сердега, 2022