

## К вопросу о документации при установлении и описании границ объектов кадастра недвижимости

*А. А. Москалева<sup>1\*</sup>, Е. И. Аврунев<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий,

г. Новосибирск, Российская Федерация

\* e-mail: aa.mosckaleva@gmail.com

\* e-mail: avrynev\_ei@ngs.ru

**Аннотация.** В данной статье указаны документы, на основании которых вносятся сведения о границах различных объектов в единый государственный реестр объектов недвижимости. Также приведены основные отличия документов-основания, составляемых при выполнении кадастровых работ по установлению и описанию местоположения границ.

**Ключевые слова:** описание местоположения границ, землеустройство, землеустроительная документация, требования к оформлению, документы-основания для внесения сведений в ЕГРН.

## On the issue of documentation in establishing and describing the boundaries of real estate cadastre objects

*A. A. Moskaleva<sup>1\*</sup>, E. I. Avrunev<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Siberian State University of Geosystems and Technologies Novosibirsk, Russian Federation

\* e-mail: aa.mosckaleva@gmail.com

\* e-mail: avrynev\_ei@ngs.ru

**Abstract.** This article indicates the documents on the basis of which information about the boundaries of various objects is entered into the unified state register of real estate objects. Also, the main differences between the base documents compiled during the performance of cadastral work to establish and describe the location of boundaries are given.

**Keywords:** description of the location of the borders, land management, land management documentation, registration requirements, documents-bases for entering information into the USRN

Процесс установления и описания местоположения границ объектов землеустройства и объектов недвижимости является актуальным и постоянно действующим процессом внесения сведений в ЕГРН. Необходимость установления границ и внесение информации о них в реестр объектов недвижимости является важной его составляющей. Без установленных границ и определенных координат характерных точек в дальнейшем невозможно определить точное местоположение объекта, а также определить его привязку к конкретным земельным участкам. Что касается границ различных зон (территориальных, зон с особыми условиями использования территории, игровых зон и т.д.), сведения об их установленных границах дают в дальнейшем возможность исключить повреждение путем пересечения других объектов, определить возможность законного исполь-

зования земли в соответствии с целевым назначением и градостроительной документацией.

Для каждого вида границ установлена своя форма документа, отображающего информацию и требования к заполнению этих документов, а также свой порядок внесения их в ЕГРН. В данной работе выделены типы границ различных объектов недвижимости и землеустройства и сопоставлены документам, на основании которых вносятся сведения о них.

Что касается объектов землеустройства, границы устанавливаются в отношении территорий субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, а также частей таких территорий. Для данных объектов применяется карта (план) объекта землеустройства, который отображает в графической и текстовой формах местоположение, размер, границы объекта землеустройства и иные его характеристики. Форма и требования к составлению карты (плана) установлены Постановлением Правительства РФ от 30.07.2009 № 621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению». Как правило, в данном случае заказчиком таких работ выступают органы государственной власти и органы местного самоуправления, исполнителем работ могут являться только кадастровые инженеры, являющиеся либо юридическим лицом либо индивидуальным предпринимателем.

Карта (план) объекта землеустройства составляется с использованием сведений государственного кадастра недвижимости, картографического материала, материалов дистанционного зондирования, а также по данным измерений, полученных на местности.

После проведения работ по установлению и описанию местоположения границ карта (план) передается в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, а также в Государственный фонд данных.

Если на территории одного или нескольких смежных кадастровых кварталах необходимо сформировать земельные участки, уточнить местоположение земельных участков, зданий или сооружений, сформировать земельные участки общего пользования, или обеспечить исправление реестровых ошибок в отношении местоположения границ участков, зданий или сооружений проводят комплексные кадастровые работы.

В результате выполнения комплексных кадастровых работ формируется карта-план, на основании которой сведения, полученные при выполнении работ вносятся в ЕГРН. Требования к карте-плану установлены Федеральным законом № 218 от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», при этом форма и требования к ее подготовке регулируются Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 № П/0337 «Об установлении формы карты-плана территории, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к их подготовке». Так как установление границ осуществляется между объектами, в большей степени находящимися в собственности, обязательным документом при составлении карты-плана будет являться акт согласования местоположения границ земельных участков.

Кроме того, границы могут также устанавливаться или уточняться в отношении отдельных объектов. При этом, установление границ возможно только при образовании объекта недвижимости, сведения о котором еще не содержатся в ЕГРН. Так границы земельных участков устанавливаются посредством раздела, объединения, перераспределения земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Объекты капитального строительства образуются в результате раздела, выдела или иного способа образования объекта.

При установлении местоположения границ недвижимых объектов используют как сведения о границах смежных объектов, уже содержащихся в ЕГРН, так и методы установления координат характерных точек границ (1) геодезический метод, метод спутниковых геодезических измерений, фотограмметрический метод, картометрический метод, аналитический метод.

Уточнение местоположения границ проводят в отношении объектов, сведения о которых уже содержатся в ЕГРН и либо эти границы установлены неверно либо вовсе отсутствуют. Так сведения вносятся на основании документов, отображающих информацию о данных границах, такими документами могут являться старые свидетельства и техническая документация, карты (планы), ситуационные планы, материалы лесоустройства, документы по территориальному планированию, проекты организации и застройки территорий. Также при уточнении границ могут быть использованы методы определения координат характерных точек объекта.

Документом, на основании которого вносятся сведения о границах земельного участка, является межевой план, который составляется в зависимости от вида проведения работ. Требования к межевому плану содержатся в Федеральном законе № 218 от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», а также установлены Приказом Минэкономразвития РФ от 08.12.2015 г. № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

Если объектом являются объекты капитального строительства, таким документом будет являться технический план, также сформированный в зависимости от вида выполняемых работ. Требования к данному документу также содержатся в Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости» и установлена форма и требования к заполнению Приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений».

Вдобавок ко всему, границы устанавливаются в отношении зон с особыми условиями использования территории (зоны охраны объектов культурного наследия, защитная зона объекта культурного наследия, охранный зона объектов электроэнергетики, железных дорог, трубопроводов, линий и сооружений связи, зоны охраняемых объектов, санитарно-защитные зоны и прочее). Сведения о таких зонах также вносятся в единый государственный реестр недвижимости. Такие сведения вносятся на основании Решения уполномоченного органа государ-

ственной власти или местного самоуправления в порядке межведомственного взаимодействия.

Порядок внесения таких сведений регулируется Земельным кодексом Российской Федерации. При этом, для принятия решения об установлении такой зоны необходимо текстовое и графическое описание местоположения данных границ, форма и требования к которому установлены Приказом Минэкономразвития РФ от 23.11.2018 № 650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон».

Подводя итог, можно закрепить, что при установлении границ различных объектов недвижимости и объектов землеустройства выполняются различные кадастровые и землеустроительные работы и составляются определенные документы, на основании которых эти сведения вносятся.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон № 218 от 13.07.2015, [электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <http://base.garant.ru>;
2. О землеустройстве: федеральный закон от 18.06.2001 №78 [электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <http://base.garant.ru>;
3. Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, Приказ Минэкономразвития РФ от 23.11.2018 № 650, [электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <http://base.garant.ru>;
4. Об установлении формы карты-плана территории, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к их подготовке: Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 № П/0337, [электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <http://base.garant.ru>;
5. Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений: Приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082, [электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <http://base.garant.ru>;
6. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке: Приказ Минэкономразвития РФ от 08.12.2015 г. № 921, [электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <http://base.garant.ru>;
7. Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению: Постановление Правительства РФ от 30 июля 2009 г. № 621, [электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <http://base.garant.ru>.

© А. А. Москалева, Е. И. Аврунев, 2023