

Н. Е. Шерко¹✉

Проблемы правового регулирования установления границ земельных участков в Новосибирской области: обзор законодательной базы и практики

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: natashasherko@mail.ru

Аннотация. Статья посвящена анализу существующих проблем в сфере правового регулирования процесса установления границ земельных участков в Новосибирской области. Проведен обзор действующих норм федерального и регионального законодательства, регулирующих вопросы кадастрового учета и межевания. Определены ключевые правовые пробелы и противоречия, препятствующие эффективной реализации процедур установления границ земельных участков, а также проанализированы причины правовой неопределенности в сфере распоряжения земельными ресурсами. Обоснована необходимость совершенствования нормативного регулирования и организационных процедур, связанных с межеванием и согласованием границ. Предлагаются меры по повышению эффективности правоприменительной практики, включая введение обязательного межевания при совершении юридически значимых действий с земельными участками, разработку унифицированного порядка согласования границ и создание регионального цифрового геоportала, обеспечивающего прозрачность и доступность кадастровой информации.

Ключевые слова: земельные участки, границы, правовое регулирование, ЕГРН, кадастровые работы, Новосибирская область

N. E. Sherko¹✉

Problems of Legal Regulation of Land Plot Boundary Establishment in the Novosibirsk Region: Review of Legislative Framework and Practice

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: natashasherko@mail.ru

Abstract. The article is devoted to the analysis of existing problems in the field of legal regulation of the process of establishing land boundaries in the Novosibirsk region. The review of the current norms of federal and regional legislation regulating issues of cadastral registration and surveying is carried out. The key legal gaps and contradictions that hinder the effective implementation of procedures for establishing land boundaries are identified, as well as the causes of legal uncertainty in the field of land management are analyzed. The necessity of improving regulatory regulation and organizational procedures related to the surveying and coordination of borders is substantiated. Measures are proposed to improve the effectiveness of law enforcement practices, including the introduction of mandatory land surveying when performing legally significant actions with land plots, the development of a unified border coordination procedure, and the creation of a regional digital Geo-portal that ensures transparency and accessibility of cadastral information.

Keywords: land plots, boundaries, legal regulation, Unified State Register of Real Estate (EGRN), cadastral works, Novosibirsk Region

Введение

Установление границ земельных участков – это ключевой правовой и технический этап в обеспечении надежного и достоверного кадастрового учета. От корректности этой процедуры зависит возможность законного пользования земельным участком, его отчуждения, строительства на нем объектов недвижимости, а также защита прав собственников в случае возникновения споров. Несмотря на наличие нормативной базы, практика многих регионов России, включая Новосибирскую область, демонстрирует многочисленные сложности и противоречия в применении законодательства, что приводит к неопределенности правового режима земель, ошибкам в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и увеличению количества судебных споров. Цель данной статьи – выявить и систематизировать основные проблемы правового регулирования установления границ, а также предложить меры по их преодолению.

Методы и материалы

Правовое регулирование установления границ земельных участков в Российской Федерации основывается, прежде всего, на положениях Земельного кодекса РФ [1], а также двух ключевых федеральных законов – № 221-ФЗ «О кадастре недвижимости» [2] и № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [3].

В статье 11.2 Земельного кодекса РФ [1] закреплено, что границы земельных участков подлежат обязательному установлению в случаях их образования, перераспределения, объединения и уточнения. Установление границ осуществляется в процессе кадастровых работ, результатом которых является межевой план – документ, подлежащий внесению в ЕГРН.

Федеральный закон № 221-ФЗ [2] регламентирует порядок выполнения кадастровых работ, включая требования к процедуре согласования границ с собственниками смежных участков. Закон № 218-ФЗ [3], в свою очередь, определяет правила государственной регистрации недвижимости и уточняет основания для внесения сведений в ЕГРН, включая сведения о местоположении границ участка. Дополнительные технические требования изложены в Приказе Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 [5], регламентирующем состав и форму межевого плана.

На региональном уровне нормативная база значительно фрагментирована. В Новосибирской области действуют отдельные постановления Правительства региона и муниципальные правовые акты, регулирующие финансирование и организацию кадастровых работ [9]. Однако отсутствие единого регионального закона или программы, направленной на системное уточнение границ, снижает эффективность правового регулирования.

Результаты

Одной из наиболее серьезных проблем является то, что законодательство не обязывает собственников участков, внесенных в ЕГРН до 1 января 2017 года,

производить уточнение границ. Это приводит к тому, что значительное число участков – особенно в сельских районах – продолжают существовать в реестре с неустановленными или условными границами, без координат [6]. Такие участки невозможно использовать в инвестиционных проектах, застраивать, продавать или включать в градостроительное планирование без предварительного межевания.

Согласно статье 39 ФЗ № 221-ФЗ [2], установление границ требует согласования с собственниками смежных земельных участков. Однако в законе отсутствует четкий алгоритм действий в случаях, когда правообладатель соседнего участка неизвестен, умер, не выходит на связь или не имеет зарегистрированных прав в ЕГРН. Отсутствие универсальной процедуры приводит к неоднородной судебной практике, где аналогичные обстоятельства могут трактоваться по-разному. Также не определен порядок действия кадастрового инженера в случае отказа соседа от подписания акта согласования без достаточных оснований.

На практике нередко возникает расхождение между границами, указанными в ЕГРН, и фактическим использованием земельного участка. Зачастую забор установлен не по границам кадастрового плана, а по старым схемам, физическим ориентирам или в результате устных соглашений между соседями [6]. В таких случаях суды могут признать фактические границы юридически значимыми, но механизм внесения этих данных в ЕГРН остается неурегулированным.

Органы местного самоуправления, несмотря на прямую заинтересованность в актуализации границ (например, для целей налогообложения), не обладают полномочиями для самостоятельного уточнения границ земель, находящихся в муниципальной собственности, если право на них не зарегистрировано или отсутствует межевой план. Это приводит к ситуациям, когда земли общего пользования (улицы, дороги, проходы) не оформлены и не могут быть использованы или защищены в правовом поле.

Обсуждение

В Новосибирской области перечисленные проблемы проявляются особенно масштабно. На сегодняшний день в государственном реестре недвижимости содержится около 1,4 миллиона земельных участков Новосибирской области. Из них доля земельных участков, учтенных в ЕГРН и границы которых установлены в соответствии с требованиями законодательства РФ, составляет около 1 млн, что составляет 70%. Оставшиеся 30% земельных участков не имеют официально установленных границ [10].

Большинство участков без точных координат находятся в сельских районах. Часто такие участки были оформлены в 1990-е годы, в том числе в рамках дачной амнистии, без межевых работ и с опорой на архивные схемы.

Также наиболее проблемными являются участки в садовых товариществах и за пределами населенных пунктов, где правовая неопределенность сочетается с отсутствием технической документации. Администрации муниципальных районов сталкиваются с ситуацией, когда при попытке провести плановую кадастровую работу упираются в отсутствие правоустанавливающих документов, неточности в публич-

ной кадастровой карте и отсутствие реальных собственников.

Судебные споры часто касаются наложения границ, неправильного определения координат или попыток изменить фактическую площадь участков за счет смежных территорий. В одном из дел (Искитимский район, 2023 г.) суд отказал в признании границ законными из-за того, что межевой план был составлен без выноса границ в натуру, а акт согласования был подписан не всеми соседями [6].

Если сравнить Новосибирскую область с другими субъектами РФ, можно отметить, что в ряде регионов применяются более системные правовые, организационные и технические решения. Так, Республика Татарстан последовательно развивает региональную платформу и геопортал для доступа к кадастровой и иной пространственной информации – «Недвижимость РТ» [7], что повышает прозрачность сведений о границах и облегчает взаимодействие органов власти, кадастровых инженеров и жителей региона. Благодаря цифровизации и интеграции данных, процесс уточнения границ становится более оперативным и предсказуемым.

Кроме того, в ряде субъектов РФ, в том числе и в Новосибирской области, ведется масштабное проведение Комплексных кадастровых работ (ККР) за счет средств федерального бюджета или в рамках региональных программ, что дает гражданам возможность бесплатно или с минимальным софинансированием уточнить границы и устранить массовые реестровые ошибки. Республика Башкортостан здесь является одним из лидеров: с 2018 года регион ведет системное уточнение границ, охватывая сотни тысяч объектов недвижимости и земель общего пользования, включая муниципальные территории и объекты инфраструктуры. Работы финансируются из бюджета, проводятся в рамках долгосрочной программы и активно применяют современные технологии: ГИС, аэрофотосъемку и пакетное межевание участков [8].

На этом фоне Новосибирская область демонстрирует более фрагментарный подход: отдельные муниципалитеты проводят ККР и реализуются точечные региональные инициативы, однако масштабная системная программа по всеобъемлющему уточнению границ и созданию единой региональной цифровой платформы для согласования и публикации результатов отсутствует. В результате точность и полнота кадастровых сведений в регионе остаются неравномерными, что снижает общую эффективность управления земельными ресурсами и ограничивает возможности для их правовой защиты и использования.

Заключение

Проблемы правового регулирования установления границ земельных участков в Новосибирской области носят системный характер. Они проявляются в недостаточной нормативной детализации процедур, правовых пробелах, ограничении полномочий органов власти и технической несогласованности между фактическим и юридическим состоянием участков.

Актуализации реестра и юридической определенности границ способствует обязательное проведение межевания при любом юридически значимом действии с земельным участком – продаже, дарении, передаче в аренду. Так, в Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Федеральным

законом № 487-ФЗ [4] внесены пункты 21.1 и 21.2, вступившие в силу с 1 марта 2025 года. Данными нормами установлены основания для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случаях, когда в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка. Таким образом, межевание фактически становится обязательным условием для осуществления любых операций с землей, что способствует повышению точности кадастровых данных и устранению неопределенности при оформлении прав на земельные участки.

Также для преодоления проблем правового регулирования установления границ земельных участков представляется необходимым внесение ряда следующих изменений:

- необходимо разработать унифицированную процедуру согласования границ, включающую порядок действий при отсутствии соседей, при спорах, при наличии земель общего пользования;

- следует расширить полномочия органов местного самоуправления в части межевания муниципальных земель, включая возможность их оформления на основании архивных данных и топографических карт;

- стоит создать единый цифровой геоportal, отражающий границы, наложения, архивные планы и публично доступные сведения о межевых делах, что повысит прозрачность кадастровой информации.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/.
2. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/.
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/.
4. Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/411108481/>.
5. Приказ Росреестра от 07.12.2023 N П/0514 – Редакция от 07.12.2023 – Контур.Норматив [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=465067/>.
6. Судебное дело № 2-107/2023, Искитимский районный суд [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://novosibirsky--nsk.sudrf.ru/modules.php?delo_id=1540005/.
7. Государственный геоportal Республики Татарстан «Недвижимость РТ» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://geo.tatar.ru/>.
8. КартГеоЦентр | Новости отрасли [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kartgeocentre.ru/plany/kompleksnye-kadaastrovye-raboty-v-2025-godu-pomogut-utochnit-granicy-bolee-123-tysyach-obektov/>.
9. Отчет Росреестра по Новосибирской области за 2024 г [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/~svedeniya--analiticheskie-otchety-ca/arkhiv-svedeniya-analiticheskie-otchety/2024-god-ca/>
10. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/reg/>.

© Н. Е. Шерко, 2026