

*А. Л. Ильиных<sup>1</sup>\**

## **Некоторые вопросы согласования местоположения границ земельных участков**

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

**Аннотация.** В статье представлен краткий обзор основных этапов согласования местоположения границ земельных участков при выполнении кадастровых работ. Обозначены методы определения координат характерных точек границ. Изложены проблемные вопросы, возникающие у кадастровых инженеров при проведении процедуры согласования границ.

**Ключевые слова:** земельный участок, кадастровый инженер, согласование местоположения границ, кадастровые работы

*A. L. Ilinykh<sup>1</sup>\**

## **Some issues of coordination of the location of the boundaries of land plots**

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

**Abstract.** The article provides a brief overview of the main stages of coordinating the location of the boundaries of land plots when performing cadastral works. The methods of determining the coordinates of characteristic points of the boundaries are indicated. The problematic issues arising from cadastral engineers during the border coordination procedure under consideration are outlined.

**Keywords:** land plot, cadastral engineer, coordination of the location of borders, cadastral works

### ***Введение***

В связи с необходимостью проведения государственного кадастрового учета (ГКУ) и государственной регистрации прав (ГРП) на недвижимое имущество важно иметь точную информацию о границах земельных участков.

Государственный кадастровый учет в РФ выполняется с целью внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), связанных с созданием, изменением или уничтожением, в том числе прекращением существования объекта недвижимости. Это необходимо для того, чтобы всегда иметь актуальную информацию о недвижимости в государстве и корректно отражать ее статус в соответствии с законодательством [1–6].

Одним из основных нормативно-правовых актов в области кадастра является Федеральный закон «О кадастровой деятельности» [7]. Этот закон регулирует основные вопросы, связанные с одноименной деятельностью, а также установлением и согласованием местоположения границ земельных участков.

Кадастровые работы осуществляются силами и средствами кадастровых инженеров, имеющих соответствующее образование и квалификационный аттестат.

### ***Методы и материалы***

Применялись следующие методы исследования: теоретический анализ и обобщение научной литературы, материалов сети Интернет, системный анализ посредством выделения главных компонентов и их анализа.

В процессе установления местоположения границ земельных участков применяются сведения о границах смежных участков, сведения о которых уже содержатся в ЕГРН, а также и методы установления координат характерных точек границ (рис. 1) [8].

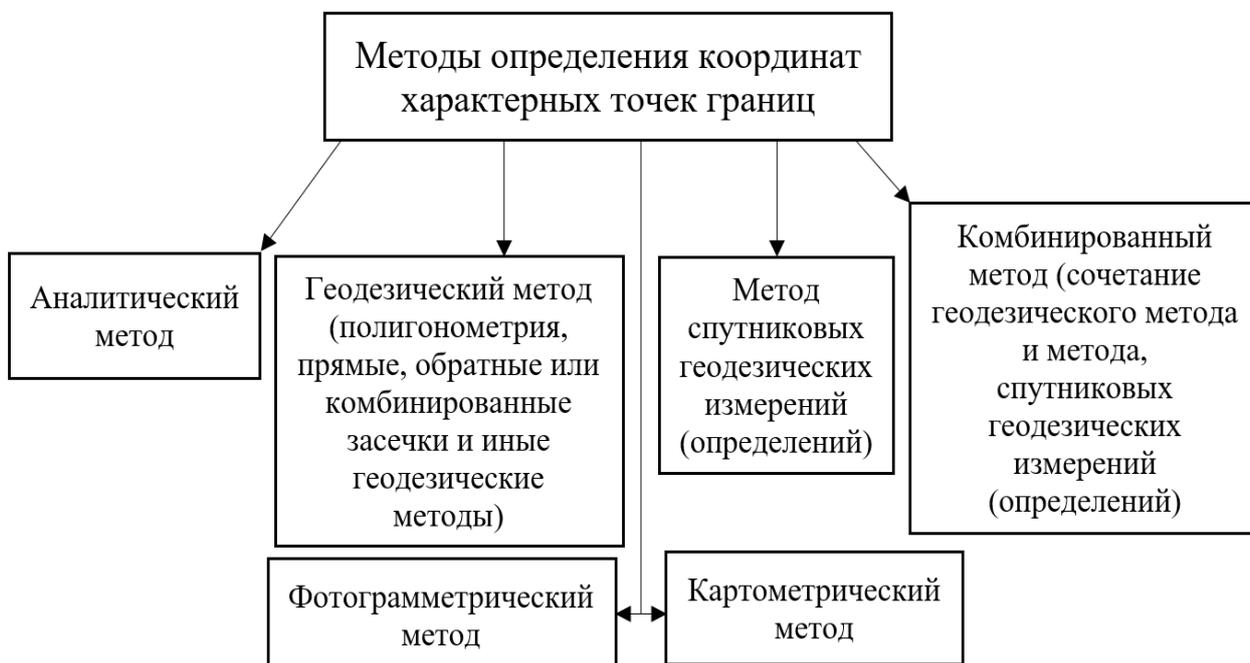


Рис. 1. Методы определения координат характерных точек границ

### ***Результаты и их обсуждение***

В настоящий момент времени, одной из существующих проблем земельно-имущественных отношений является необходимость приведения документации о земельном участке под действующее законодательство. Для этого, в первую очередь, потребуются определить фактические границы земельного участка и его площадь [9–17].

Кадастровые работы по определению или уточнению местоположения границ земельных участков или контуров объектов недвижимости, осуществляются с целью обеспечения правопреемственности информации о недвижимости.

Кадастровый инженер выполняет различные работы, связанные с кадастровой документацией, например, осуществляет геодезическую съемку, определяет параметры границ земельных участков, составляет карта-платы территории и т.д.

Чтобы договориться о выполнении кадастровых работ, собственнику объекта недвижимости необходимо связаться с кадастровым инженером или организацией, где работает такой специалист, и заключить договор подряда на выполнение соответствующих работ.

В договоре подряда уточняются требования и условия выполнения работ, их стоимость, сроки выполнения и другие важные моменты, которые необходимо учесть при проведении кадастровых работ [7].

Кадастровый инженер определяет площадь объекта недвижимости и делает его описание. Кадастровый инженер также осуществляет согласование местоположения границ земельных участков. Чтобы внести сведения о земельном участке и результатах проведения процедуры уточнения границ земельного участка в ЕГРН, собственнику нужно обратиться в МФЦ с целью подачи заявления об учете изменений и межевого плана.

Необходимость проведения кадастровых работ по уточнению границ земельных участков обусловлена рядом причин:

- сведения о координатах поворотных точек границ земельного участка отсутствуют в ЕГРН;

- требуется исправление реестровой ошибки в находящихся в ЕГРН сведениях о земельном участке;

- точность определения координат характерных точек границ земельного участка, указанная в ЕГРН, ниже нормативной для земель определенного целевого назначения или вовсе не указана.

Ошибочные сведения ЕГРН о площади участка станут причиной неверного определения его кадастровой стоимости и, как следствие, не правильного определения размера земельного налога.

Процедура уточнения границ земельного участка возможна для земельных участков, которые являются ранее учтенными, то есть, сведения о которых содержатся в ЕГРН. Когда земельный участок имеет правообладателя и о нем данные уже внесены в ЕГРН, но сведения о прохождении границ отсутствуют, для него проводится процесс уточнения местоположения границ.

Местоположение границ уточняемого земельного участка определяют на основе предусмотренных документов (рис. 2).

Если границы земельного участка были изменены по результатам кадастровых работ либо местоположение границ соседних участков было уточнено и информация об этом занесена в Единый государственный реестр недвижимости, то местоположение границ подлежит согласованию с заинтересованными лицами в соответствии с законом.

Данные действия являются основными этапами кадастровых работ и необходимы для составления межевого плана [18]. Кроме этого, в процессе работы кадастровый инженер может выполнять ряд дополнительных действий, которые связаны с особенностями объекта недвижимости или требованиями заказчика.

Основные этапы проведения процедуры согласования границ земельного участка представлены на рисунке (рис. 3).

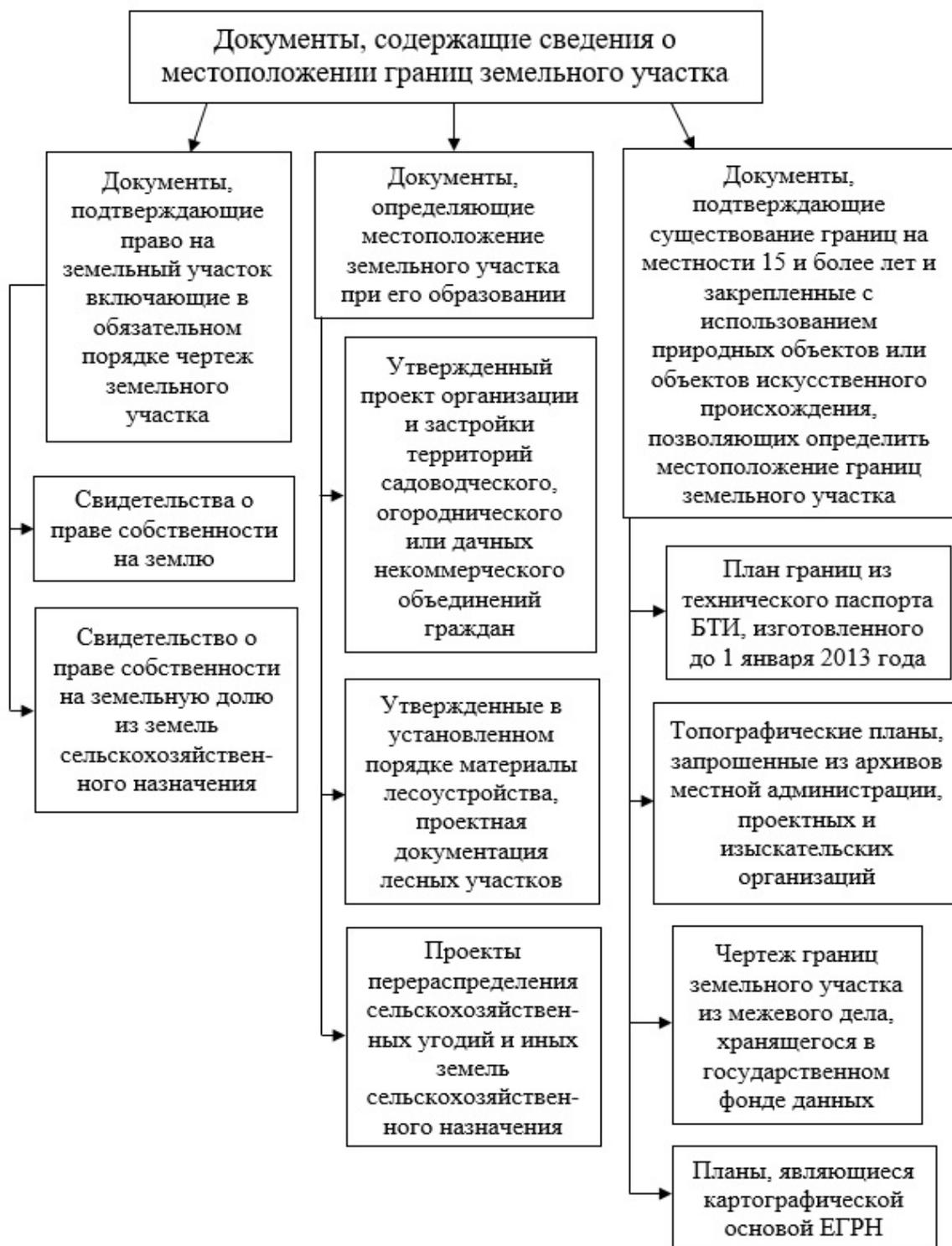


Рис. 2. Документы, содержащие сведения о местоположении границ земельного участка

Кадастровый инженер выезжает на местность для определения координат характерных точек границ земельного участка и проводит полевые работы. Упомянутые действия могут включать геодезическую съемку границ участка, закрепление поворотных точек и другие мероприятия

Геодезическая съемка земельного участка позволяет установить его точные геометрические параметры и определить координаты точек границ. Это делается с помощью специального оборудования и при использовании компьютерных программ, которые позволяют обработать измеренные данные и получить достоверные результаты.

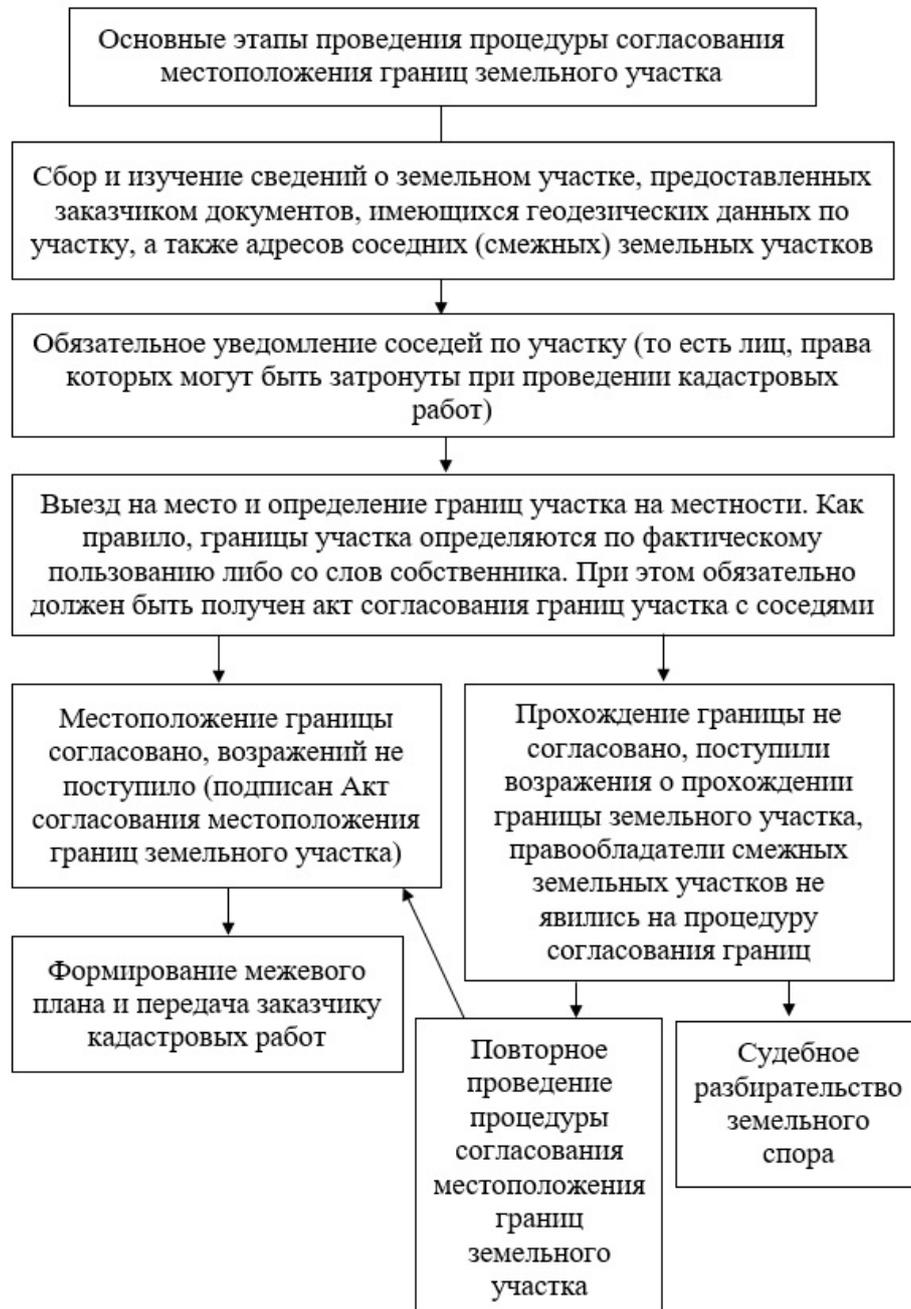


Рис. 3. Основные этапы проведения процедуры согласования границ земельного участка

Закрепление поворотных точек (если это предусмотрено договором подряда) также является важной частью полевых работ. Это позволяет определить

местоположение этих точек и использовать их в качестве ориентиров при проведении дальнейших измерений и работ.

На этапе сбора документов и выезда на местность, кадастровый инженер выявляет всех заинтересованных лиц, которые должны принимать участие в согласовании границ. Сделать это можно путем получения информации из выписок ЕГРН, где указаны правообладатели земельных участков.

Начиная с 1 марта 2023 года, информация о правообладателях недвижимости стала доступна только в выписке из ЕГРН, если владелец недвижимости разрешит открыть свои персональные данные, такие как фамилия, имя, отчество и дата рождения. Для того, чтобы разрешить раскрытие этой информации, собственник недвижимости может обратиться в Росреестр в любой удобной форме, включая онлайн-подачу заявления.

Вторым способом выявления собственников смежных земельных участков является личное обращение к соседям. Собственник может сам предоставить правоустанавливающий документ, который подтвердит право согласовывать границы. Однако это сильно усложняет согласование границ, так как собственники смежных земельных участков не всегда проживают или пользуются своими земельными участками, поэтому найти их будет сложно.

Если выявить собственников не удалось, то кадастровый инженер публикует в местной прессе (газете) извещение о согласовании границ земельного участка. В таком случае границы будут считаться согласованными, если в течение месяца ни один из собственников не явится для согласования границ по адресу, указанному кадастровым инженером или не выступит с возражениями.

После выявления всех заинтересованных лиц кадастровый инженер подготавливает межевой план, в составе которого Чертеж земельных участков и их частей (Чертеж) и Акт согласования местоположения границ земельного участка (Акт согласования) на обратной стороне Чертежа.

Кадастровый инженер может принимать решение о проведении собрания заинтересованных лиц или о согласовании с каждым из них в индивидуальном порядке. Эти два варианта процедуры описаны в законодательстве. Если собственники смежных земельных участков проживают на этих участках, то проще согласовать границы в индивидуальном порядке.

Для того, чтобы согласовать границы земельных участков, правообладатели должны подписать Акт согласования. Если какой-либо из правообладателей не согласен с предложенными границами, он может направить свои возражения кадастровому инженеру. Решение о споре между правообладателями придется принимать уже в судебном порядке.

Однако, при уточнении границ могут возникать проблемы, которые приведут к нежелательным последствиям, таким как споры с соседями, правовые проблемы, снижение стоимости земельного участка и т.д.

Основной проблемой является пересечение (наложение) границ со смежными земельными участками.

Проблема наложения границ земельных участков возникает в том случае, когда границы двух или более земельных участков пересекаются или находятся

на одной линии. Это может произойти из-за неправильно выполненных кадастровых работ, ошибок в документах, самовольного изменения границ земельных участков, нарушений правового режима земель.

Пересечение границ земельных участков может быть результатом ошибки при проведении кадастровых работ в отношении смежного земельного участка. В таких случаях, сведения о местоположении границ смежного участка, полученные из ЕГРН, не соответствуют их фактическому положению на местности. Это может быть вызвано также неправильной интерпретацией кадастровой документации или незаконными действиями соседей.

Кроме того, пересечение границ участков может быть вызвано определением координат характерных точек с точностью ниже нормативной [8].

Пересечение границ уточняемого земельного участка с границами смежного земельного участка можно выявить после проведения геодезической съемки и её последующей обработки в камеральных условиях.

Таким образом, устранение пересечения границ земельных участков возможно с помощью проведения геодезической съемки для определения фактического местоположения границ смежного участка и уточнения границ земельного участка, на котором проводятся кадастровые работы.

Еще одной распространенной проблемой являются сложности при согласовании границ уточняемого земельного участка с собственниками смежных земельных участков. Чаще всего эти проблемы обусловлены тем, что правообладатели смежных земельных участков не проживают или не пользуются своим земельным участком. Также собственники смежных земельных участков могут отказаться от подписания Актов согласования по причине споров по границам земельных участков.

Бывают случаи, когда собственники смежных земельных участков не понимают суть проводимых работ в отношении уточняемого земельного участка и отказываются подписывать акты согласования границ из-за боязни какого-либо обмана.

Также возможны ситуации, когда документы, предоставленные собственником, имеют ошибки или противоречия, которые усложняют выполнение кадастровых работ [19, 20]. Например, информация о местоположении границ может быть недостоверной или не иметь подтверждающих документов. В таком случае кадастровый инженер может провести специальные изыскания, чтобы уточнить информацию и подготовить необходимые документы для собственника.

Кроме того, землевладельцы могут не иметь опыта общения с кадастровыми инженерами и не знать о процедурах и требованиях кадастровых работ, в том числе, могут неправильно заполнить заявление или не предоставить все необходимые документы.

### ***Выводы***

Соблюдение требований нормативно-правовых актов является обязательным для кадастрового инженера и гарантирует достоверность и качество выполненных им работ в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Кадастровые работы проводятся для обеспечения обновления и актуализации информации о недвижимости в ЕГРН.

Корректность информации о границах и площади земельного участка крайне важна для зарегистрированных правообладателей, чтобы установить точные границы и избежать неприятностей в будущем. Например, от споров с соседями по прохождению границ земельного участка, а также самовольному строительству объектов недвижимости на таком земельном участке.

Однако реализация процесса уточнения местоположения границ земельных участков может встретить ряд сложностей, таких как отсутствие кадастровых планов территории, несоответствие границ имеющихся документов с исходными данными, споры с собственниками смежных земельных участков. При этом необходимо учитывать и экономические аспекты данного процесса, такие как затраты на проведение геодезических измерений и судебных процессов, а также время, которое может потребоваться на получение требуемых документов.

Тем не менее, уточнение местоположения границ земельных участков является процессом, необходимым для обеспечения прозрачности и законности обращения с земельными участками.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015. - URL: <http://base.garant.ru/> (дата обращения: 07.05.2023).

2. Вылегжанина В.В. Актуальные проблемы управления земельными ресурсами/ В.В. Вылегжанина// Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сборник материалов VI Национальной научно-практической конференции с международным участием, посвященной празднованию 90-летия НИИГАиК – СГГА – СГУГиТ, 23–25 ноября 2022 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 1. – Новосибирск : СГУГиТ, 2023. – С. 51-55. - DOI 10.33764/2687-041X-2023-1-51-55. - Текст : непосредственный.

3. Дубровский А.В. Методические подходы к моделированию и прогнозированию рационального использования земельных ресурсов с применением геотехнологий// Вестник СГУГиТ.– 2022. – Т. 27, № 3. – С. 145–156. - Текст : непосредственный.

4. Карпик А.П., Осипов А.Г., Мурзинцев П.П. Управление территорией в геоинформационном дискурсе : монография / А.П. Карпик, А.Г. Осипов, П.П. Мурзинцев. - Новосибирск : СГГА, 2010. - 280 с. - (Научная мысль). - ISBN 978-5- 87693-406-2. - Текст : непосредственный.

5. Ключниченко В.Н. Ведение кадастра: курс лекций/ В.Н. Ключниченко, И.Н. Евсюкова. – Новосибирск: СГУГиТ, 2022. – 39 с. – Текст непосредственный. – ISBN 978-5-907513-28-0.

6. Николаев Н.А. Ильиных А. Л. Совершенствование системы государственного кадастра недвижимости на основе использования пространственной информации / Н. А. Николаев., А. Л. Ильиных. // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2016. XII Междунар. науч. конгр., 18–22 апреля 2016 г., Новосибирск: Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и 1 62 Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 3 т. Т. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2016. – С. 183-190. – Текст : непосредственный.

7. О кадастровой деятельности: федер. закон № 221-ФЗ: [принят Гос. думой 4 июля 2007 г.: одобрен Советом Федерации 11 июля 2007 г.]. – Москва – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_70088/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/) (дата обращения: 06.05.2023).

8. Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения 241 координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места: приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 г. №П/0393. - URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/74812016/?ysclid=lakr5znvd2151348692> (дата обращения: 17.05.2023).
9. Ильиных А.Л. Предпосылки проведения комплексных кадастровых работ на сельскохозяйственных землях (на примере Новосибирской области)// Инновационные технологии и технические средства для АПК: Материалы Международной научно-практической конференции молодых ученых и специалистов Под общей редакцией Н.И. Бухтоярова, Н.М. Деркановой, В.А. Гулевского. - Том. Часть II, Воронеж, 15-17 ноября 2016 г. – С. 161-165. - Текст : непосредственный.
10. Ильиных А.Л., Гиниятов И.А. К вопросу о проведении комплексных кадастровых работ на землях, предназначенных для ведения садоводства// Современные вопросы землеустройства, кадастра и мониторинга земель: сборник трудов конференции, Тюмень, 26 ноября 2016 г. – С. 53-57. - Текст : непосредственный.
11. Ильиных А.Л., Гиниятов И.А. К вопросу об уточнении границ садовых земельных участков при комплексных кадастровых работах// Актуальные проблемы природообустройства, кадастра и землепользования: Материалы международной научно-практической конференции, посвященной 95-летию факультета землеустройства и кадастров ВГАУ, Воронеж, 02 декабря 2016 г. Том. Часть I. – С. 87-92. - Текст : непосредственный.
12. Ильиных А.Л., Киселева А.О. К вопросу о рынке кадастровых услуг в Западной Сибири// Актуальные проблемы геодезии, кадастра, рационального земле- и природопользования: материалы Международной научно-практической конференции Ответственный редактор А. М. Олейник. - Тюмень, 24 ноября 2017 г. Том. 1. – С. 152-156.
13. Ключниченко В.Н., Ивчатова Н.С. Особенности формирования кадастра в России// Вестник СГУГиТ. – 2020. – № 25. – С. 198-208. - Текст : непосредственный.
14. Лисицкий Д.В. Кацко С.Ю. Пользовательский сегмент единого территориального геоинформационного пространства// Вестник СГУГиТ. – 2016. – 4 (36). – С. 89-99. - Текст : непосредственный.
15. Нечунаева Л.В., Ершов А.В., Чернов А.В. Возможности применения BIM-технологий в земельно-имущественных отношениях// Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVIII Междунар. науч. конгр., 18–20 мая 2022 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 7 : Международная научно-технологическая конференция студентов и молодых ученых «Молодежь. Инновации. Технологии». – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. № 1. – С. 91-97. - Текст : непосредственный.
16. Новоселов Ю.А., Калюжин В.А., Каравайцев Ф.В. Опыт уточнения границ города Новосибирска// Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2013. – S4. – С. 181-184.
17. Торбогошева А.М., Ильиных А.Л. Некоторые вопросы «дачной амнистии» земельных участков// Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопрограммное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения: сб. материалов V Национальной научно-практической конференции, 24–26 ноября 2021 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 3. – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – С. 158-161. – DOI 10.33764/2687-041X-2022-3-158- 161. - Текст : непосредственный.
18. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке: приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 14 декабря 2021 г. № П/0592. - URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_413314/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_413314/) (дата обращения: 15.05.2023).

19. Антипов И.Т., Антонович К.М., Г.Г. Асташенков Г.Г., Вылегжанина В.В. О некоторых результатах выявления реестровых ошибок, препятствующих государственной регистрации прав // Вестник СГУГиТ. – 2018. – Т. 23, № 2. – стр. 143–152.

20. Жарников В. Б., Ключниченко В. Н., Конева А.В. К вопросу об ошибках в сведениях Российского кадастра // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2017. XIII Междунар. науч. конф. сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 17–21 апреля 2017 г.). – Новосибирск :СГУГиТ, 2017. Т. 2. – стр. 127–133.

© А. Л. Ильиных, 2023