

В. С. Сорока^{1✉}, Б. Г. Иргит¹, Н. А. Студенкова¹

Образование земельного участка путем выдела в счет доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения

¹Томский государственный архитектурно-строительный университет,
г. Томск, Российская Федерация
e-mail: sorokavasilina@yandex.ru

Аннотация. В статье рассматриваются особенности путем выдела земельного участка в счет земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в общей долевой собственности. Описываются основные этапы подготовки межевого плана, порядок согласования местоположения границ и выполнения кадастровых работ. Особое внимание уделено применению спутниковых геодезических методов измерений при определении координат характерных точек границ земельного участка. Рассматривается значение межевого плана для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, образование, земельный участок, общая долевая собственность, выдел, земельные доли, границы

V. S. Soroka^{1✉}, B. G. Irgit¹, N. A. Studenkova¹

Formation of a land plot by allocation of a land share from agricultural land under common shared ownership

¹Tomsk State University of Architecture and Civil Engineering, Tomsk, Russian Federation
e-mail: sorokavasilina@yandex.ru

Abstract. The article discusses the features of forming a land plot by allocation of a land share from agricultural land in common shared ownership. The main stages of preparing a boundary plan, the procedure for coordinating the location of boundaries, and performing cadastral works are described. Particular attention is paid to the use of satellite geodetic measurement methods in determining the coordinates of characteristic boundary points of a land plot. The significance of the boundary plan for entering information into the Unified State Register of Real Estate is considered.

Keywords: agricultural land, formation, land plot, common shared ownership, allocation, land shares, boundaries

Введение

Учитывая объективную потребность в обеспечении продовольственной безопасности страны, приоритетной задачей является организация эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения. Однако на сегодняшний день сохраняется тенденция, при которой основная масса наиболее продуктивных сельскохозяйственных участков остается в общей долевой собственности граждан, имеющих правоустанавливающие документы на земельную долю. Так, согласно официальным данным, представленным в Докладе Минсельхоза России на 1 января 2025 г., количество земельных участков, находящихся в

общей долевой собственности, составляло 576 594 ед. общей площадью 32 170,9 тыс. га [7]. При этом сведения о местоположении границ в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) отсутствуют в отношении 242 661 таких земельных участков (около 42 % от их общего количества) общей площадью 13 628,2 тыс. га [7].

Без выделения земельного участка в счет доли собственник не может получить обособленный объект для самостоятельного хозяйственного использования, что сдерживает вовлечение таких земель в активный оборот.

В этих условиях ключевым инструментом вовлечения земель сельхозназначения в активный хозяйственный оборот выступает процедура выдела доли из общей долевой собственности, требующая строгого соблюдения установленных законодательством кадастровых и правовых норм. Учитывая практическую значимость данного процесса для обеспечения эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения, целесообразно детально рассмотреть его организационно-технические аспекты.

Методы и материалы

Объектом исследования является земельный участок, образованный путем выдела в счет доли в праве общедолевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения в кадастровом квартале 70:10:0100026, расположенный в Томской области.

Порядок образования земельных участков путем выдела в счет земельных долей регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» № 101-ФЗ [2]. Общие требования к образуемым земельным участкам, включая предельные размеры и допустимость расположения границ, установлены Земельным кодексом Российской Федерации [1].

Образование земельного участка осуществляется на основании проекта межевания земельного участка, которым определяются местоположение, площадь и границы образуемого участка. Лишь после утверждения этого проекта подготавливается межевой план, содержащий координаты, площадь и иные характеристики, необходимые для государственного кадастрового учета [2].

В качестве материалов исследования использовались картографические данные, результаты обследования местности и документы, содержащие описание границ исходного земельного участка. Для привязки границ на местности использовали GNSS-приемники, которые обеспечивают сантиметровую точность на неосвоенных территориях. Использование спутниковых геодезических технологий при выполнении кадастровых работ позволило обеспечивать необходимую точность определения координат характерных точек границ земельных участков, что подтверждается современными исследованиями в области GNSS-измерений [5].

Все перечисленные материалы использовались для графического и текстового обоснования образуемого земельного участка. Полученные сведения необходимы для эффективного управления земельными ресурсами и внесения корректных данных в ЕГРН.

Результаты

Подготовка графического и текстового описания местоположения границ территории образованного земельного участка в счет доли общей собственности включает в себя несколько этапов.

Работа по образованию начинается согласно действующему законодательству, уточнение границ земельного участка на основании сведений, содержащихся в правоустанавливающем документе на указанный земельный участок или ином документе, его заменяющем. В данной работе документом-основанием послужил проект внутрихозяйственного землеустройства, представленный на рисунке 1.



Рис. 1. Фрагмент проекта внутрихозяйственного землеустройства с нанесенными границами образуемого земельного участка

Работа начинается с подготовки проекта межевания земельного участка на основе проекта внутрихозяйственного землеустройства. Проект межевания, определяющий местоположение и размер образуемого участка, утверждается общим собранием участников долевой собственности. После этого кадастровый инженер выполняет геодезические измерения с применением GNSS-приемников, проводит согласование местоположения границ с правообладателями смежных участков в порядке, установленном Федеральным законом № 221-ФЗ [4], и заносит координаты характерных точек в межевой план.

Полученный межевой план как результат всей указанной ранее работы состоит из текстовой и графической частей. В текстовую часть были внесены сведения о кадастровых работах, исходные данные, данные об измерениях и расчетах. Особое значение в рассматриваемом примере имеет образование земельного

участка путем выдела в счет доли в праве общей долевой собственности. Полученные документы представлены на рисунке 2.

МЕЖЕВОЙ ПЛАН	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: образованием земельного участка путем выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок с кадастровым номером 70:10:0100026:4, расположенный Томская область, Молчановский район, в границах земель МО "Молчановский район кадастрового квартала 70:10:0100026, ОАО "Осень"	
2. Цель кадастровых работ: образование земельного участка путем выдела в счет долей в праве общей собственности из земель ОАО "Осень" для сельскохозяйственного	
3. Сведения о заказчике кадастровых работ:	
(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инcorporation))	
4. Сведения о кадастровом инженере:	
Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) Вагнер Кристина Андреевна	
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: 36328	
Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС)	
Контактный телефон 23-75-73	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером г.Томск, ул. Источная, 42, оф. 301, azimut360@inbox.ru	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица ООО "Азимут 360", г.Томск, ул. Источная, 42, оф. 301	
Договор на выполнение кадастровых работ от № 2	
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер Ассоциация "Гильдия кадастровых инженеров"	
Дата подготовки межевого плана	

Исходные данные			
1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана			
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	
1	2	3	
1	Кадастровый план территории	№КУВИ-002/2021-41571201 от 20.04.2021	
2	Выписка из ЕГРН		
3	Выписка из каталога координат и высот геодезических пунктов	№116 деп от 13.05.2019	
4	Согласия на обработку персональных данных	№б/н от 26.04.2022	
5	Копия страниц печатного издания, содержащей извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка, включая первый лист, содержащего реквизиты такого печатного издания	№18 (10514) от 30.04.2022	
6	Проект межевания	№б/н от 30.04.2022	
7	Проект внутрихозяйственного землеустройства	№566 от 01.01.1987	
8	Ортофотопланы ФГУП "Госгеокадастр"ебма ВИСХАГИ"	№б/н, масштаб 1:5000, создано 01.01.1995, обновлено 01.01.2001	
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана			
Система координат МСК-70, зона 4			

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на 27.04.2022 г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра знака	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1325-Ильичевка, 34.4 м. Центр 3, снг.	2 кл	364899.30	4307686.64	сохранился	сохранился	сохранился
2	1205- Богашево, 25.5 м. Центр 149 (3496), снг.	3 кл	337628.99	4339354.70	сохранился	сохранился	сохранился
3	1260 - Левобережный; 5.5 м Центр 146 (2123) деп.	4 кл	348093.51	4323150.26	сохранился	сохранился	сохранился

Рис. 2. Фрагмент текстовой части межевого плана образуемого земельного участка

К графической части относится схема расположения участка на территории и чертеж участка, которые являются обязательными элементами межевого плана. После заполнения и проведения необходимых работ, документ был передан заказчиком и в соответствующие органы для проведения постановки на учет образованного путем выдела земельного участка, что, безусловно, необходимо для контроля за территориями сельскохозяйственного назначения и прочими земельными участками. Постановка земельного участка на учет необходима для обеспечения контроля за использованием земель сельскохозяйственного назначения, а также для эффективного управления земельными ресурсами.

Заключение

В заключение следует сказать, что межевой план является документом, необходимым для осуществления государственного кадастрового учета образуемого земельного участка и внесения соответствующих сведений в ЕГРН [3]. После осуществления государственного кадастрового учета сведения о границах образуемого земельного участка подлежат регистрации в федеральном реестре объектов недвижимости, что обеспечивает юридическую определенность объекта недвижимости и защиту прав собственников [3]. Проведение подобных кадастровых работ в отношении земель сельхозназначения способствует актуализации данных ЕГРН и эффективному управлению земельными ресурсами [6].

Поскольку работа выполнялась по выделу земельного участка из земель общей долевой собственности сельскохозяйственного назначения, подготовка

межевого плана и сопутствующие процедуры обладают спецификой, рассмотренной в статье.

Таким образом, подготовка межевого плана при выделе земельного участка из общей долевой собственности требует соблюдения установленного законодательством порядка, применения современных геодезических методов и использования архивных землеустроительных материалов, обеспечивающих точность определения границ образуемого земельного участка.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 10.05.2026 г.).
2. Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 N 101-ФЗ. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/ (дата обращения: 17.05.2026 г.).
3. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 17.05.2026 г.).
4. Федеральный закон "О кадастровой деятельности" от 24.07.2007 N 221-ФЗ. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/ (дата обращения: 17.05.2026 г.).
5. Щенова Д.С., Мельников А.Ю. Изучение возможности применения метода Precise Point Positioning для геодезического обеспечения кадастровых работ на залесенной местности // Науки о Земле. 2022. № 1. С. 63–72. Режим доступа: <https://repository.rudn.ru/ru/records/article/record/85120/> (дата обращения: 17.05.2026 г.).
6. Вдовенко А.В., Вдовенко В.А., Гладкая О.Я. и др. Роль комплексных кадастровых работ в управлении земельными ресурсами поселений // Международный научно-исследовательский журнал. 2022. № 2(116). Режим доступа: <https://research-journal.org/archive/2-116-2022-february/rol-kompleksnyx-kadaastrovyx-rabot-v-upravlenii-zemelnyimi-resursami-poselenij> (дата обращения: 17.05.2026 г.).
7. Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации в 2024 году. – М.: ФГБНУ «Росинформагротех», 2025. – 352 с. Режим доступа: <https://mcx.gov.ru/upload/iblock/4af/ilsqu47okfu74hn5h6jm4qy2e9mazlyi.pdf> (дата обращения: 17.05.2026 г.).

© В. С. Сорока, Б. Г. Иргит, Н. А. Студенкова, 2026