



Современные проблемы территориального развития. 2018. № 4. ID 61
ISSN: 2542-2103

Свидетельство о регистрации СМИ: ЭЛ № ФС 77 — 68371 от 30.12.2016

Зарубин Олег Александрович

преподаватель, кафедра землеустройства и ландшафтного планирования, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Мордовский государственный университет им. Н. П. Огарёва», г. Саранск
oleg-zarubin@list.ru

Яковлев Эдуард Викторович

доцент, кафедра землеустройства и ландшафтного планирования, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Мордовский государственный университет им. Н. П. Огарёва», г. Саранск
yakovlev070@gmail.com

Подгорнов Андрей Александрович

инженер, кафедра землеустройства и ландшафтного планирования, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Мордовский государственный университет им. Н. П. Огарёва», г. Саранск
podgornov13rus@yandex.ru

Тихонов Николай Александрович

студент, географический факультет, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Мордовский государственный университет им. Н. П. Огарёва», г. Саранск
kolya.tikhonov.97@mail.ru

Тихонова Ирина Андреевна

студентка, географический факультет, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Мордовский государственный университет им. Н. П. Огарёва», г. Саранск
ira.tikh@bk.ru

УДК 528.441.21



Современные проблемы территориального развития. 2018. № 4. ID 61
ISSN: 2542-2103

Свидетельство о регистрации СМИ: ЭЛ № ФС 77 — 68371 от 30.12.2016

УТОЧНЕНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ И ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ПРАКТИКЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Статья посвящена вопросам кадастровых работ, проводимых с целью уточнения границы и площади земельного участка. Авторами проведен анализ теоретической и нормативно-правовой базы, обобщена методика проведения кадастровых работ, изложен опыт подготовки межевого плана по уточнению границ и площади многоконтурного земельного участка. Описана технология формирования межевого плана с использованием современного программного обеспечения.

Ключевые слова: земельный участок, кадастровая деятельность, межевой план, акт согласования местоположения границ, Единый государственный реестр недвижимости.

Развитие хозяйственной деятельности человека на любом этапе исторического развития связано с необходимостью территориального освоения, рационального использования и охраны земли. Очевидно, что охрана земли как природного объекта, грамотное использование земельных ресурсов, соблюдение имущественных прав на землю невозможны без однозначного определения конфигурации границ, площади и других характеристик. Уточнение данной информации происходит в результате пространственной идентификации **земельных участков** – частей земли, характеризующихся закрепленным правовым режимом, разрешенным использованием и границами.

При этом Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017 г.) [1] в статье 6 вводит важнейшие параметры земельного участка: отнесение к объектам недвижимости и наличие свойств, характеризующих его как индивидуально определенную вещь. Под такими характеристиками обычно понимаются границы, установление и закрепление которых обеспечивает пределы распространения прав и обязанностей собственников, землевладельцев и землепользователей. Данная процедура обеспечивается комплексом работ, именуемых **межеванием**.

Среди определений данного понятия приведем трактовку, закрепленную в Инструкции по межеванию земель от 08.04.1996 г. Несмотря на значительную трансформацию законодательной базы, суть процедуры остается неизменной.



Современные проблемы территориального развития. 2018. № 4. ID 61
ISSN: 2542-2103

Свидетельство о регистрации СМИ: ЭЛ № ФС 77 — 68371 от 30.12.2016

Согласно Инструкции межевание – это «комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади» [2]. Основными функциями межевания земли независимо от времени и территориальной привязки, выступают: снятие споров установления границ между соседними земельными участками, закрепление на местности границ, определение пространственных параметров реализации вещных прав и ответственности тех или иных землепользователей и т. д. В результате определяются границы земельного участка в горизонтальной плоскости с целью их физического установления на местности и внесения координат в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Межевание земельных участков как основа определения их границ и площади базируется на деятельности кадастровых инженеров, обеспечивающих проведение данных работ.

Современный этап регламентирования кадастровой деятельности связан, прежде всего, с вступлением в силу Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 31.12.2017 г.) «О государственной регистрации недвижимости» [3] и трансформацией Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 28.02.2018 г.) «О кадастровой деятельности» [4], в котором закрепляются понятия «*кадастровая деятельность*» и «*кадастровый инженер*».

Законодатель определяет кадастровую деятельность как проведение работ в отношении объектов недвижимости, по итогам которых подготавливаются документы, включающие сведения для осуществления кадастрового учета такого объекта [4]. Правом заниматься кадастровой деятельностью наделяются физические лица – кадастровые инженеры.

Согласно современному законодательству в кадастровой сфере деятельности, *межевой план* выступает одним из результатов кадастровых работ. Такая позиция однозначно трактуется в статье 37 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 28.02.2018 г.) «О кадастровой деятельности» [4]. Статьей 22 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 31 декабря 2017 г.) «О государственной регистрации недвижимости» [3] устанавливается определение межевого плана как результата кадастровых работ. Детализация требований по форме и составу сведений приводится в соответствующем приказе Министерства экономического развития Российской Федерации [5].

Структура межевого плана зависит от его вида. Анализ нормативной базы показал, что в межевой план по уточнению местоположения границ и (или)



Современные проблемы территориального развития. 2018. № 4. ID 61
ISSN: 2542-2103

Свидетельство о регистрации СМИ: ЭЛ № ФС 77 — 68371 от 30.12.2016

площади земельного участка входят от 8 до 11 разделов *текстовой и графической частей*. Помимо текстовой и графической частей, в состав межевого плана может включаться *Приложение*.

Разделы можно условно разделить на три группы:

- *обязательные* для включения при любых типах кадастровых работ (общие сведения о кадастровых работах; исходные данные; сведения о выполненных измерениях и расчетах; схема расположения земельных участков; чертеж земельных участков и их частей);

- *«специфические»* – обязательные для включения при уточнении границ и площади участка (сведения об уточняемых земельных участках; сведения о частях земельного участка; заключение кадастрового инженера; акт согласования местоположения границ земельного участка);

- *«факультативные»* – включаемые в состав межевого плана исходя из особенностей объекта кадастровых работ (схема геодезических построений; абрисы узловых точек границ земельных участков).

Отметим, что при уточнении границ и площади земельных участков схема геодезических построений, как правило, включается в состав межевого плана, что связано с выбором технологии полевого этапа кадастровых работ – геодезическими методом или методом спутниковых геодезических измерений (определений).

Технология проведения работ по уточнению границ и площади участка в результате подготовки соответствующего межевого плана исходит из нормативно-правовой базы в сфере кадастровой деятельности. В то же время, она должна отвечать требованиям минимизации трудозатрат кадастрового инженера, материальных ресурсов, необходимых для проведения межевания, и количества времени заказчика кадастровых работ.

Целесообразно последовательность уточнения местоположения границ и площади земельных участков разделить на три этапа: подготовительный, полевой и камеральный (рисунок 1):

Практическая реализация процедуры уточнения границы и площади земельного участка рассмотрена на примере земельного участка с кадастровым номером 13:15:0206002:245, расположенного в с. Протасово Лямбирского муниципального района Республики Мордовия. Кадастровые работы проводились на базе малого инновационного предприятия ФГБОУ ВО «МГУ им. Н. П. Огарёва» ООО «ГеоЛайн».



Современные проблемы территориального развития. 2018. № 4. ID 61
ISSN: 2542-2103

Свидетельство о регистрации СМИ: ЭЛ № ФС 77 — 68371 от 30.12.2016

На *подготовительном этапе* между юридическим лицом и заказчиком кадастровых работ был составлен договор подряда. Согласно статье 36 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 28.02.2018 г.) «О кадастровой деятельности» [4] в договоре определены права и обязанности сторон, сроки выполнения работ, их объем, цена работ (путем составления твердой сметы). Вместе с этим заказчик кадастровых работ составил и подписал согласие на обработку персональных данных, в котором указал фамилию, имя и отчество, место проживания и регистрации, паспортные данные.

В качестве правоудостоверяющих документов заказчиком кадастровых работ представлены свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок и объект капитального строительства – жилой дом, расположенный на земельном участке;

В ходе подготовительного этапа совместно с заказчиком кадастровых работ определены:

- соответствие персональных данных и иных сведений в правоудостоверяющих документах на объекты недвижимости и документе, удостоверяющем личность правообладателя;

- предварительное положение границ уточняемого участка и наличие установленных в соответствии с современным законодательством границ смежных земельных участков по имеющимся данным дистанционного зондирования Земли и сведениям ЕГРН, в качестве которых использована Публичная кадастровая карта Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>);

- адреса смежных земельных участков;

- предварительный способ согласования границ и дата проведения полевого этапа кадастровых работ.

Уточняемый земельный участок является многоконтурным, со слов заказчика кадастровых работ на одном из контуров расположен объект капитального строительства – жилой дом, что подтверждается данными космической съемки.



Рис.1. Технология выполнения кадастровых работ по уточнению границ и площади земельного участка



Современные проблемы территориального развития. 2018. № 4. ID 61
ISSN: 2542-2103

Свидетельство о регистрации СМИ: ЭЛ № ФС 77 — 68371 от 30.12.2016

По материалам градостроительного зонирования предварительно установлена территориальная зона, в которой расположен уточняемый земельный участок. Согласно правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) Протасовского сельского поселения Лямбирского муниципального района Республики Мордовия [6] земельный участок находится в зоне ЖЗ-0301 (зона индивидуальной жилой застройки). Градостроительным регламентом для данной зоны установлены предельные минимальные (400 м²) и максимальные размеры земельных участков (2 500 м²).

На подготовительном этапе через сервисы портала Росреестра запрошены сведения из ЕГРН, необходимые для проведения работ:

- кадастровый план территории (КПТ) на кадастровый квартал 13:15:0206002;

- выписка из ЕГРН об объекте недвижимости на уточняемый земельный участок с кадастровым номером 13:15:0206002:245;

- выписка из ЕГРН об объекте недвижимости об объекте недвижимости – жилом доме, расположенном на уточняемом земельном участке, с кадастровым номером 13:15:0206002:835;

- выписки из ЕГРН об объекте недвижимости на смежные земельные участки, в отношении которых заказчиком кадастровых работ были сообщены их адреса (Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Протасово, ул. Володарского, д. 6 и Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Протасово, ул. Володарского, д. 7).

Изучение сведений, полученных из ЕГРН, подтвердило факт отсутствия установления в соответствии с современным законодательством границы объекта кадастровых работ, а также смежных земельных участков.

После изучения данных о пунктах опорной межевой сети (ОМС), полученных из Государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства (ГФДЗ), а также фотоплана местности от 1999 г., были определены направления работы в части согласования границ и выбора съемочных пунктов.

В качестве пунктов ОМС на подготовительном этапе работ решено использовать ОМС-121, Z-317, ОМС-122. Компактное расположение и территориальная близость к объекту кадастровых работ определили геодезический способ в качестве метода определения координат поворотных точек границы участка.



Современные проблемы территориального развития. 2018. № 4. ID 61
ISSN: 2542-2103

Свидетельство о регистрации СМИ: ЭЛ № ФС 77 — 68371 от 30.12.2016

Согласование границы земельного участка по решению заказчика кадастровых работ было решено проводить без установления на местности, что обусловлено однозначным определением и фактическим закреплением границы на местности забором. По выбору кадастрового инженера согласование границы решено проводить в индивидуальном порядке с правообладателями смежных земельных участков.

В ходе *полевого этапа* установлен факт сохранности наружного знака, центра знака и марки знака пункта ОМС. Геодезическим способом определены характерные точки границы уточняемого земельного участка по фактическому землепользованию. Съемочные работы проведены электронным тахеометром LeicaFlexLine TS02. Поворотные точки границы представлены столбами забора. В ходе обследования подтвержден факт существования объекта капитального строительства на уточняемом земельном участке.

В ходе полевого обследования выявлен факт отсутствия земельных споров с правообладателями соседних земельных участков, разъяснены цель проведения работ и содержание процедуры согласования участка границы, смежного с объектом кадастровых работ, в индивидуальном порядке в соответствии со статьями 39 и 40 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 28.02.2018 г.) «О кадастровой деятельности» [4].

Результатами подготовительного и полевого этапа кадастровых работ выступили анализ имеющейся у заказчика кадастровых работ документации, заказ необходимых сведений, изучение Публичной кадастровой карты Росреестра, ПЗЗ сельского поселения, данных о координатах поворотных точек границы уточняемого земельного участка и др. Результаты подготовительного и полевого этапа являются основанием для проведения камеральных работ и подготовки межевого плана по уточнению местоположения границ и площади земельного участка.

Камеральный этап. Важным условием успешной подготовки межевого плана является *согласование местоположения границы земельного участка* и оформление соответствующего акта в соответствии с нормами законодательства [4].

Определение границы земельного участка по итогам полевой съемки выявило расхождение площади фактического землепользования со сведениями ЕГРН. Фактическое землепользование с учетом погрешности измерений больше сведений, содержащихся в ЕГРН, на 400 м². В Свидетельстве о государственной регистрации права и в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости площадь



Современные проблемы территориального развития. 2018. № 4. ID 61
ISSN: 2542-2103

Свидетельство о регистрации СМИ: ЭЛ № ФС 77 — 68371 от 30.12.2016

земельного участка составляет 3 200 м², фактическая площадь с учетом погрешности измерений – 3 600 м². В соответствии с ПЗЗ Протасовского сельского поселения Лямбирского муниципального района Республики Мордовия градостроительный регламент для территориальной зоны ЖЗ-0301 (зона индивидуальной жилой застройки) устанавливает предельный минимальный размер земельного участка – 400 м². Данная ситуация не является условием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета согласно пункту 32 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 31 декабря 2017 г.) «О государственной регистрации недвижимости» [3].

По результатам полевых и камеральных работ подготовлен акт согласования местоположения границы земельного участка в соответствии с установленной формой [5]. Акт подготовлен на обратной стороне раздела «Чертеж земельных участков и их частей» графической части межевого плана и согласован с правообладателями смежных земельных участков в индивидуальном порядке.

Подготовка текстовой и формирование электронной XML-версии межевого плана проводились в программе «ТехноКад-Экспресс». Операция предусматривает заполнение следующих форм и вкладок:

- а) форма «Межевой план 06»;
 - 1) вкладка «Общие сведения»;
 - 2) вкладка «Заказчик и исполнитель»;
 - 3) вкладка «Исходные данные»;
 - 4) вкладка «Схемы и приложения»;
- б) форма «Уточняемый ЗУ»;
 - 1) вкладка «Уточняемый ЗУ»;
 - 2) вкладка «Характеристики»;
 - 3) вкладка «Формулы»;
 - 4) вкладка «Границы»;
 - 5) вкладка «Площадь»;
 - 6) вкладка «Смежные участки».

Программной особенностью ресурса «ТехноКад-Экспресс» является «переработка» исходной формы межевого, технического плана, акта обследования, закрепленных в соответствующих приказах Министерства экономического развития Российской Федерации, с целью сокращения сроков проведения работ и минимизации ошибок. При заполнении вкладок программа



Современные проблемы территориального развития. 2018. № 4. ID 61
ISSN: 2542-2103

Свидетельство о регистрации СМИ: ЭЛ № ФС 77 — 68371 от 30.12.2016

самостоятельно трансформирует сведения, заполняя необходимые разделы и реквизиты конечной версии результата кадастровых работ.

По итогам подготовительного этапа определена структура межевого плана, которая реализована на заключительном этапе (рисунок 2)

Раздел «Общие сведения о кадастровых работах». Раздел содержит сведения о причине, в связи с которой проводятся кадастровые работы, о заказчике кадастровых работ и кадастровом инженере. В отношении кадастрового инженера необходимо указывать фамилию, имя и отчество, № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, СНИЛС, контактные данные, наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, сокращенное название юридического лица, работником которого является кадастровый инженер, даты подписания договора на выполнение кадастровых работ и подготовки окончательной версии межевого плана.

В программе «ТехноКад-Экспресс» данный раздел заполняется в двух вкладках: «Общие сведения» и «Заказчик и исполнитель».

Раздел «Исходные данные». В качестве исходных документов, на которых основывалась подготовка межевого плана, были использованы:

- сведения из ЕГРН;
- правоудостоверяющие документы на земельный участок, жилой дом;
- письмо со сведениями из ГФДЗ о пунктах ОМС;
- согласие на обработку персональных данных;
- решение совета депутатов Протасовского сельского поселения, утвердившего ПЗЗ Протасовского сельского поселения Лямбирского муниципального района Республики Мордовия;
- фотоплан местности.

Также в разделе приводятся сведения об используемых системе координат (СК-13), пунктах ОМС (ОМС-121, ОМС-122, Z-317), используемом геодезическом оборудовании (тахеометр электронный Leica FlexLine TS02), сведения об объекте недвижимости на уточняемом земельном участке (жилой дом, кадастровый номер 13:15:0206002:835).

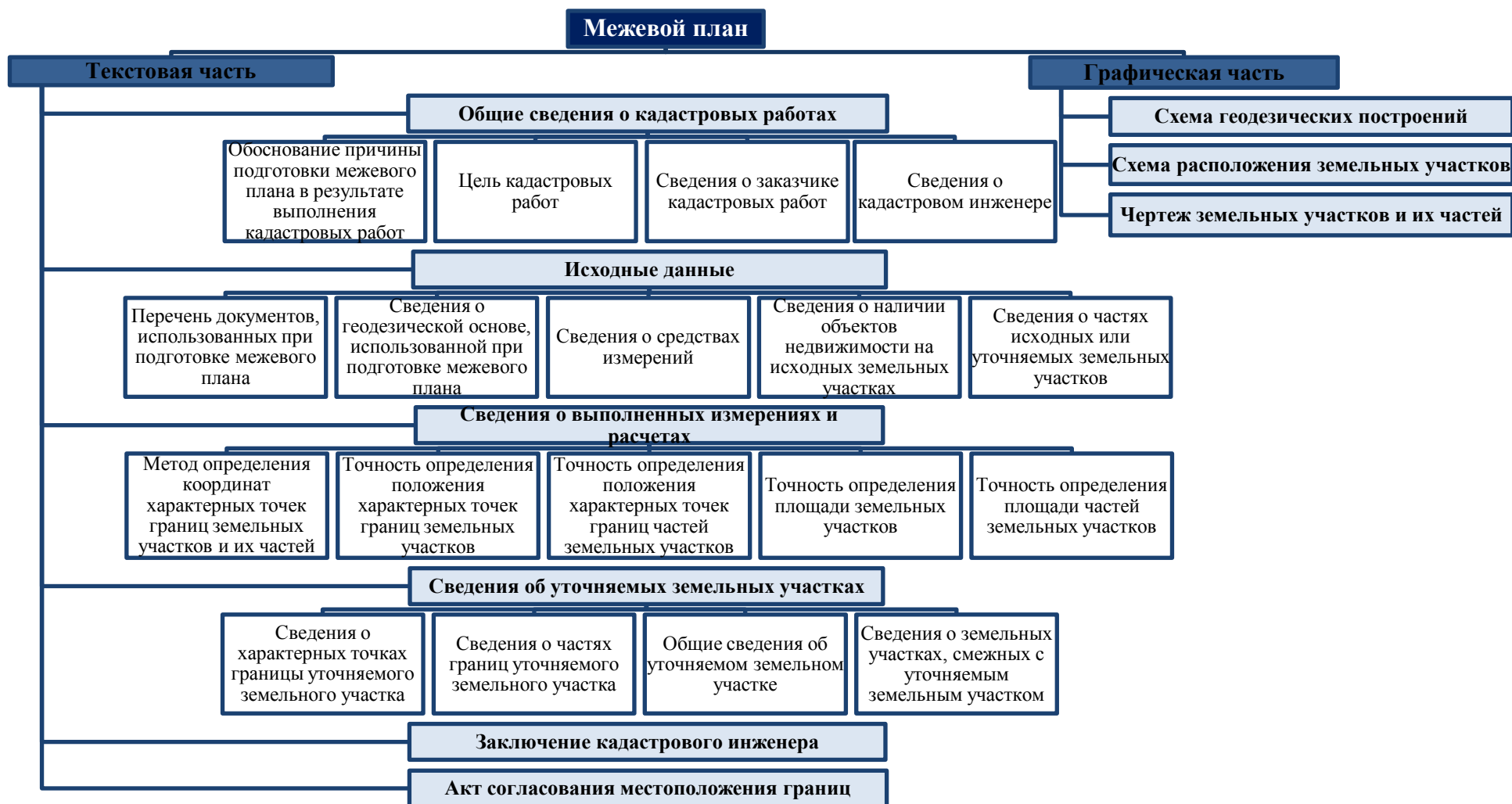


Рис.2. Структура межевого плана, подготовленного в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 13:15:0206002:245



Современные проблемы территориального развития. 2018. № 4. ID 61
ISSN: 2542-2103

Свидетельство о регистрации СМИ: ЭЛ № ФС 77 — 68371 от 30.12.2016

Раздел «Сведения о выполненных измерениях и расчетах». Раздел посвящен сведениям о методе определения координат поворотных точек границы уточняемого земельного участка, точности определения координат характерных точек, площади многоконтурного участка и его контуров.

Расчет средней квадратической погрешности положения характерных точек границ (M_t), m , произведен по формуле (1) [7]:

$$M_t = \sqrt{m_0^2 + m_1^2}, \quad (1)$$

где M_t – средняя квадратическая погрешность местоположения характерной точки относительно ближайшего пункта государственной геодезической сети или опорной межевой сети, м;

m_0 – средняя квадратическая погрешность местоположения точки съёмочного обоснования относительно ближайшего пункта государственной геодезической сети или опорной межевой сети, м;

m_1 – средняя квадратическая погрешность местоположения характерной точки относительно точки съёмочного обоснования, с которой производилось ее определение, м.

На основе данных вычислений по формуле (2) рассчитана предельная допустимая погрешность определения площади земельного участка (ΔP) [8]:

$$\Delta P = 3,5 \times M_t \times \sqrt{P}, \quad (2)$$

где ΔP – предельная допустимая погрешность определения площади земельного участка, m^2 ;

M_t – средняя квадратическая погрешность местоположения характерной точки относительно ближайшего пункта государственной геодезической сети или опорной межевой сети, м;

P – площадь земельного участка, m^2 .

Для всего земельного участка погрешность вычисления составила $21 m^2$, для контуров :245 (1) и :245 (2) – $15 m^2$.

Раздел «Сведения об уточняемых земельных участках». В раздел вносятся: информация о координатах поворотных точек границы уточняемого земельного участка, описание закрепления таких точек (столб забора), сведения о частях границ уточняемого земельного участка с указанием длины горизонтального проложения в метрах и варианта закрепления части границы (по забору).

В разделе отображаются общие сведения об объекте кадастровых работ. Особое внимание при данном виде кадастровых работ отводится указанию:



Современные проблемы территориального развития. 2018. № 4. ID 61
ISSN: 2542-2103

Свидетельство о регистрации СМИ: ЭЛ № ФС 77 — 68371 от 30.12.2016

сведений об объекте недвижимости, размещенного в пределах участка; размеров площадей контуров многоконтурного земельного участка и погрешностей их вычисления; оценки расхождения площади участка, содержащейся в ЕГРН и фактической величины. В заключительном реквизите раздела кадастровым инженером указывается обозначение границы, смежной с соседним земельным участком, кадастровые номера смежных участков и сведения о правообладателях.

Раздел «Заключение кадастрового инженера» подготавливается исполнителем кадастровых работ в виде связного текста с учетом требований для подготовки межевого плана [5]. Раздел имеет следующую структуру:

- причина подготовки межевого плана;
- сведения о фактической площади земельного участка и площади, содержащейся в ЕГРН;
- обоснование вывода о допущении расхождения площадей;
- сведения о том, что уточняемый земельный участок является многоконтурным;
- информация об объектах капитального строительства и ограничениях, обременениях в отношении контуров многоконтурного земельного участка;
- сведения о территориальной зоне и градостроительном регламенте в части предельных минимальных и максимальных размеров земельных участков;
- описание прохождения границы уточняемого земельного участка;
- сведения о кадастровом инженере, подготовившем межевой план.

В подготовке графической части результатов кадастровых работ в настоящее время наметилось две устойчивых тенденции. С одной стороны, разделы графической части подготавливаются при помощи ГИС-пакетов (например, MapInfo Professional, AutoCAD), с другой – в программном обеспечении, предназначенном для формирования результатов кадастровых работ. Например, в «ТехноКад-Экспресс» реализован доступ к сервису «ТехноКад-Гео». В перспективе в практике кадастровых работ наиболее перспективным видится второй вариант, в первую очередь, в связи с значительным сокращением расходов на приобретение дополнительного лицензионного программного обеспечения.

На момент подготовки межевого плана в «ТехноКад-Экспресс» отсутствовал доступ к «ТехноКад-Гео», поэтому для подготовки разделов графической части использована программа MapInfo Professional. Разделы



Современные проблемы территориального развития. 2018. № 4. ID 61
ISSN: 2542-2103

Свидетельство о регистрации СМИ: ЭЛ № ФС 77 — 68371 от 30.12.2016

графической части интегрированы в проект межевого плана в формате PDF-документа.

Рассмотрим основные этапы подготовки графической части межевого плана.

а) Основой проектирования графической части являются сведения ЕГРН, содержащиеся в КПТ в формате XML-документа. Для корректной работы в ходе камерального этапа КПТ на кадастровый квартал 13:15:0206002 прошел процедуру «расщепления» слоев из единого XML-документа в послойные файлы расширения «mif/mid» через онлайн-сервис «Программный центр» (<http://pbprog.ru/webservices/mif/>), широко используемый в практике кадастровых работ. Далее каждый слой КПТ (земельный участки, границы кадастрового квартала, границы охранных зон и др.) из формата «mif/mid» импортирован в файлы «tab» MapInfo Professional (рис. 3).

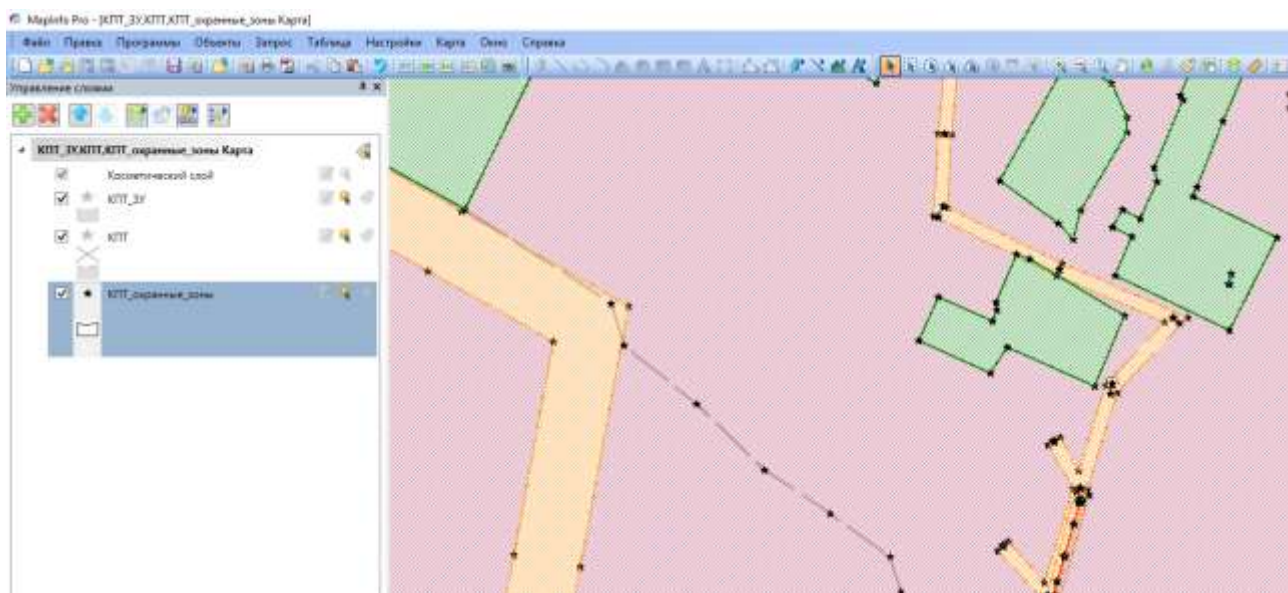


Рис. 3. Загрузка слоев КПТ в MapInfo Professional

б) Следующим этапом подготовки графической части является добавление координат уточняемого земельного участка, полученные в результате полевого этапа. Для этого в MapInfo Professional открыт файл расширения «xlsx», содержащий координаты участка. Визуализация поворотных точек обеспечивалась через вызов команд «Таблица» – «Создать точечные объекты» с установлением проекции (план-схема (метры)), типа символов точки на карте, исходной таблицы с координатами, интервалов минимальных и максимальных



Современные проблемы территориального развития. 2018. № 4. ID 61
ISSN: 2542-2103

Свидетельство о регистрации СМИ: ЭЛ № ФС 77 — 68371 от 30.12.2016

значений координат Хи Y. Аналогично в MapInfo Professional добавляются координаты пунктов ОМС.

в) Оформление разделов графической части межевого плана происходило с помощью опций графического редактора, встроенного в MapInfo Professional. В соответствии с требованиями [5] выполнены разделы:

1) «Схема геодезических построений», отображающий границы уточняемого земельного участка, расположение пунктов ОМС, точек съемочного обоснования, направления геодезических построений и направления геодезических построений при определении поворотных точек контура участка;

2) «Схема расположения земельных участков», включающий графическое представление границ уточняемого земельного участка, участков, сведения о границе которых содержится в ЕГРН, границ кадастрового квартала, территориальной зоны, охранных зон инженерных сооружений (рис. 4);



Рис. 4. Раздел «Схема расположения земельных участков» (фрагмент)

3) «Чертеж земельных участков и их частей», визуализирующий границы объекта кадастровых работ в масштабе 1:1 000, поворотные точки границы с префиксами «н». Использование префиксов обусловлено отсутствием сведений о координатах характерных точек в ЕГРН.



Современные проблемы территориального развития. 2018. № 4. ID 61
ISSN: 2542-2103

Свидетельство о регистрации СМИ: ЭЛ № ФС 77 — 68371 от 30.12.2016

Таким образом, в ходе подготовительного, полевого и камерального этапов кадастровых работ по уточнению местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 13:15:0206002:245 подготовлен межевой план с целью уточнения сведений в ЕГРН. В межевом плане указаны в соответствии с современным законодательством данные о расположении поворотных точек границы земельного участка и его площади. Особенности подготовки текстовой части межевого плана напрямую зависят от используемого программного обеспечения для формирования результатов кадастровых работ. Автоматизация рабочего места кадастрового инженера посредством использования специализированного обеспечения, например, «ТехноКад-Экспресс», позволяет повысить качество кадастровых услуг и обеспечить успешный государственный кадастровый учет изменений сведений в ЕГРН об уточняемом земельном участке.

В целом, уточнение местоположения границы и площади земельного участка в практике межевых работ является одним из наиболее востребованных видов кадастровых услуг. Данные работы обеспечивают защиту вещных прав на земельный участок, предупреждает земельные споры в условиях сложной структуры землепользования населенных пунктов, при осуществлении сделок с недвижимым имуществом.

Список использованных источников

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017 г.) : принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 28 сент. 2001 г. : одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 10 окт. 2001 г. : введ. Федер. Законом Рос. Федерации № 136-ФЗ // Российская газета. 2001. 30 октября (№ 211–212).

2. Инструкция по межеванию земель [Электронный ресурс] : утв. Роскомземом 08.04.1996. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».



Современные проблемы территориального развития. 2018. № 4. ID 61
ISSN: 2542-2103

Свидетельство о регистрации СМИ: ЭЛ № ФС 77 — 68371 от 30.12.2016

3. О государственной регистрации недвижимости : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 31.12.2017 г.) : принят Государственной Думой 3 июля 2015 г. : одобр. Советом Федерации 8 июля 2015 г. // Российская газета. 2015. 17 июля (№ 156).

4. О кадастровой деятельности : федер. закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) : принят Государственной Думой 4 июля 2007 года : одобр. Советом Федерации 11 июля 2007 года // Российская газета. 2007. 1 авг. (№ 165).

5. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития РФ от 08.12.2015 г. № 921 (ред. от 23.11.2016 г.). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

6. Генеральный план и правила землепользования и застройки Протасовского сельского поселения Лямбирского муниципального района Республики Мордовия : утверждены Решением Совета депутатов Протасовского сельского поселения Лямбирского муниципального района Республики Мордовия № 24 от 23.07.2012 г. [Электронный ресурс] // ФГИС ТП : [информационно-аналитическая система территориального планирования РФ]. [Саранск, 2012]. URL: <https://fgistp.economy.gov.ru/>. (дата обращения: 10.06.2018).

7. 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 и помещения [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.03.2016 г. № 90. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

8. Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства [Электронный ресурс] : утв. Росземкадастром 17.02.2003 (ред. от 18.04.2003). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»



Современные проблемы территориального развития. 2018. № 4. ID 61
ISSN: 2542-2103

Свидетельство о регистрации СМИ: ЭЛ № ФС 77 — 68371 от 30.12.2016

Zarubin Oleg

lecturer, Department of Land Management and Landscape Planning, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education «National Research Ogarev Mordovia State University», Saransk

Yakovlev Eduard

associate Professor, Department of Land Management and Landscape Planning, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education «National Research Ogarev Mordovia State University», Saransk

Podgornov Andrey

engineer, Department of Land Management and Landscape Planning, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education «National Research Ogarev Mordovia State University», Saransk

Tikhonov Nikolai

student, Faculty of Geography, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education «National Research Ogarev Mordovia State University», Saransk

Tikhonova Irina

student, Faculty of Geography, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education «National Research Ogarev Mordovia State University», Saransk

**SPECIFICATION OF THE LOCATION OF BOUNDARIES AND
AREAS OF LAND PLOTS IN THE PRACTICE OF CADASTRE WORKS**

The article is devoted to the issues of cadastral works, which are carried out in order to clarify the boundaries and the area of the land plot. The authors analyzed the theoretical and regulatory framework, summarized the methodology for conducting cadastral work, outlined the experience of preparing a boundary plan for the



Современные проблемы территориального развития. 2018. № 4. ID 61
ISSN: 2542-2103

Свидетельство о регистрации СМИ: ЭЛ № ФС 77 — 68371 от 30.12.2016

specification of boundaries and the area of a multi-contour plot of land. The article contains the description of technology of the survey plan formation with the use of modern software.

Keywords: land parcel, cadastral activity, boundary plan, act of coordinating of borders location, Unified State Real Estate Register.

© АНО СНОЛД «Партнёр», 2018

© Зарубин О. А., 2018

© Яковлев Э. В., 2018

© Подгорнов А. А., 2018

© Тихонов Н. А., 2018

© Тихонова И.А., 2018

Учредитель и издатель журнала:

Автономная некоммерческая организация содействие научно-образовательной и литературной деятельности «Партнёр»
ОГРН 1161300050130 ИНН/КПП 1328012707/132801001



Адрес редакции:

430027, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Ульянова, д.22 Д, пом.1
тел./факс: (8342) 32-47-56; тел. общ.: +79271931888;
E-mail: redactor@anopartner.ru

О журнале

- ✓ Журнал имеет государственную регистрацию СМИ и ему присвоен международный стандартный серийный номер ISSN.
- ✓ Материалы журнала включаются в библиографическую базу данных научных публикаций российских учёных Российский индекс научного цитирования (РИНЦ).
- ✓ Журнал является официальным изданием. Ссылки на него учитываются так же, как и на печатный труд.
- ✓ Редакция осуществляет рецензирование всех поступающих материалов, соответствующих тематике издания, с целью их экспертной оценки.
- ✓ Журнал выходит на компакт-дисках. Обязательный экземпляр каждого выпуска проходит регистрацию в Научно-техническом центре «Информрегистр».
- ✓ Журнал находится в свободном доступе в сети Интернет по адресу: www.terjournal.ru. Пользователи могут бесплатно читать, загружать, копировать, распространять, использовать в образовательном процессе все статьи.

Прием заявок на публикацию статей и текстов статей, оплата статей осуществляется через функционал Личного кабинета сайта издательства "Партнёр" (www.anopartner.ru) и не требует посещения офиса.