

*Лукьянчиков Андрей Александрович  
студент 3 курса магистратуры  
эколого-мелиоративный факультет  
Волгоградский государственный аграрный университет  
Россия, г. Волгоград  
e-mail: andrey.lukyanchikov@inbox.ru*

## ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

***Аннотация:** Большая часть земельных участков в России не имеют точные границы, так как не стоят на государственном учёте или не зарегистрированы. В последующем им необходимо провести кадастровые работы в отношении земельного участка. Кадастровые работы – это работы по образованию или уточнению объекта недвижимости или по его части. Сбор, анализ и подготовка документов, чтобы в дальнейшем осуществить кадастровый учёт с последующей государственной регистрацией прав объектов недвижимости для целей образования, изменения или прекращения.*

***Ключевые слова:** кадастровые работы, ЕГРН, межевой план, уточнение границ, земельный участок.*

*Lukyanchikov Andrey Alexandrovich  
3rd year master student  
ecological-reclamation faculty  
Volgograd State Agrarian University  
Russia, Volgograd*

## THEORETICAL ASPECTS OF CADASTRAL WORKS

***Abstract:** Most of the land plots in Russia do not have exact boundaries, as they are not on the state register or are not registered. In the future, they need to carry out cadastral work in relation to the land plot. Cadastral works are works on the formation or refinement of a real estate object or part of it. Collection, analysis and preparation of documents in order to carry out cadastral registration in the future with subsequent state registration of the rights of real estate objects for the purposes of education, modification or termination.*

***Keywords:** cadastral works, EGRN, boundary plan, clarification of boundaries, land plot.*

Объект недвижимости – это объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются земельные участки, участки недр, обособленные

водные объекты, здания и сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения и другое.

С проблемой неточных границ можно столкнуться при продаже или дарении земельного участка или его части. Аналогично, у собственника возникают трудности из-за неточно описанных границ. В таком случае необходимо проводить кадастровые работы по отношению к земельному участку для уточнения границ. Важно, чтобы границы земельного участка были уточнены, чтобы не возникало проблем в дальнейшем пользовании таким участком.

В настоящее время кадастровые работы можно провести комплексно. Под комплексными кадастровыми работами понимается кадастровые работы, которые могут выполнять работу не по одному земельному участку, а выполнить работу одновременно всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов [1, с. 25].

Также такие работы проводятся по отношению объектов недвижимости в соответствии с требованиями, установленными законом.

Кадастровые работы подразделяются на:

1. Подготовительные работы. На данном этапе собирается большая часть документов, такие как:

1) выписки из кадастра объектов недвижимости; кадастровый план; картографические материалы;

2) каталоги (списки) координат пунктов опорной межевой сети; сведения, содержащиеся в Информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;

3) сведения о правообладателях смежных земельных участков и инженерных коммуникаций (линий электропередач, газопроводов, водопроводов и т.п.); материалы дистанционного зондирования и материалы инвентаризации земель.

2. Полевые работы. На данном этапе определяют участок на местности:

1) изучение и определение фактической ситуации в месте нахождения земельного участка; составление предварительной схемы расположения земельного участка;

2) уведомление лиц, права которых могут быть затронуты при проведении кадастровых работ; согласование местоположения границ земельного участка с заинтересованными лицами;

3) определение местоположения границ земельного участка с использованием инструментальных или картометрических методов – непосредственно геодезическая съемка границ земельного участка; определение местоположения границ объектов недвижимости, находящихся на земельном участке [2, с. 5].

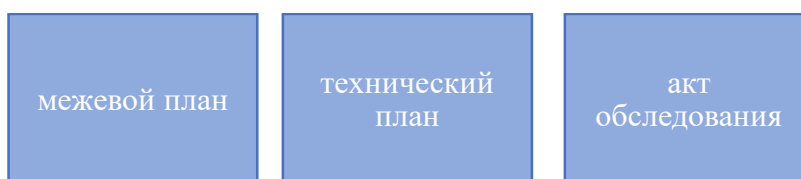
3. Камеральные работы. На данном этапе осуществляется подготовка необходимых документов:

1) вычисление площади земельного участка целиком и его отдельных частей, ограниченных в использовании (охранными зонами линии электропередач, газопровода, водоохранными зонами, сервитутами и т.п.);

2) отражение границ частей земельного участка, ограниченных в использовании или обремененных сервитутами в межевом плане;

3) изготовление межевого плана земельного участка.

В результате кадастровых работ собираются следующий пакет документов, представленный на рисунке 1.



***Рисунок 1 - Документы, являющие результатом кадастровых работ***

Межевой план представляет собой письменно-графическое описание границ земельного участка, он составлен на основе кадастровой выписки о земельном участке или кадастрового плана территории. А также для составления

межевого плана необходимы исходные документы, полученные в результате проведенных геодезических измерений и документы, которые предоставляет заказчик. В нем содержится описание границ, о его площади, форма, смежные земельные участки, адрес, а также о постройках на земельном участке. Межевой план оформляется на электронном носителе в виде электронного документа, а также на бумажном носителе. Он необходим для предоставления в орган кадастрового учета заявления о постановке на кадастровый учет образуемых земельных участков [3, с. 67].

### **Список литературы:**

1. Атаманов С.А. Кадастр недвижимости. учеб. справ. пособие. М.: «Букстрим», 2016. 324 с.
2. Буров М.П. Планирование и организация землеустроительной и кадастровой деятельности: учебник. М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2017. 296 с.
3. Варламов А.А. Организация и планирование кадастровой деятельности: учебник. М.: Форум: НИЦ ИНФРА-М, 2017. 192 с.