

## **ОПЫТ ВЫПОЛНЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА МЕЖДУРЕЧЕНСКА КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

*Никита Сергеевич Тадюков*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (383)344-31-73, e-mail:skateisforever@mail.ru

*Евгений Германович Майоров*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (383)344-31-73, e-mail:mairov1995@mail.ru

*Наталья Олеговна Митрофанова*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: kadastr-204@yandex.ru

Комплексные кадастровые работы необходимы для наполнения Единого государственного реестра недвижимости полными и достоверными сведениями об объектах недвижимости. Работы проводятся массово на территории одного или нескольких кадастровых кварталов. Для реализации комплексных кадастровых работ необходимо обеспечить достаточные объемы финансирования.

В целях реализации комплексных кадастровых работ Минэкономразвития России подготовило проект постановления Правительства РФ «О внесении изменений в федеральную целевую программу «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2020 годы)». Документ предусматривает в 2019 году увеличение финансирования мероприятия «Проведение комплексных кадастровых работ». Соответственно объемы выполнения работ увеличатся, но отсутствие опыта их выполнения, как у кадастровых инженеров, там и у органов местного самоуправления, может вызвать ряд трудностей, что повлечет увеличение сроков и затрат.

Данная работа рассматривает проблематику внесения в Единый государственный реестр недвижимости карт-планов территории, содержащих сведения о границах земельных участках и контуров объектов капитального строительства и пути их решения. Статья подготовлена на основе опыта выполнения комплексных кадастровых работ на территории города Междуреченск Кемеровской области.

**Ключевые слова:** комплексные кадастровые работы, земельные участки, кадастровые работы, государственный кадастровый учет, границы, проект межевания территории, единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

## **THE ORDER OF PERFORMANCE OF COMPLEX CADASTRAL WORKS ON THE EXAMPLE OF THE CITY BETWEEN THE MEETURE OF THE KEMEROVO REGION**

*Nikita S. Tadyikov*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (383)344-31-73, e-mail:skateisforever@mail.ru

***Evgeniy G. Maiorov***

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (383)344-31-73, e-mail: mairov1995@mail.ru

***Natalia O. Mitrofanova***

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: kadastr-204@yandex.ru

Comprehensive cadastral works are necessary for filling the Unified State Register of Real Estate with complete and reliable information about real estate objects. Works are carried out in large quantities on the territory of one or several cadastral districts. For the implementation of complex cadastral works it is necessary to ensure sufficient funding.

In order to implement integrated cadastral works, the Ministry of Economic Development of Russia prepared a draft resolution of the Government of the Russian Federation “On Amendments to the Federal Target Program “Development of a Unified State System for Registration of Rights and Cadastral Registration of Real Estate (2014–2020)”. The document provides in 2019 an increase in funding for the event “Conducting integrated cadastral work.” Accordingly, the volume of work will increase, but the lack of experience in their performance, as in cadastral engineers, there and in local governments, can cause a number of difficulties, which will lead to an increase in time and costs.

This paper examines the issue of entering into the Unified State Register of Real Estate maps of the territory, containing information about the boundaries of land plots and contours of capital construction objects and ways to solve them. The article was prepared on the basis of the implementation of complex cadastral works in the territory of the city of Mezhdurechensk, Kemerovo Region.

**Key words:** integrated cadastral works, land plots, cadastral works, state cadastral registration, borders, land surveying project, unified state register of real estate (USRN).

### ***Введение***

Определение комплексные кадастровые работы появилось за долго до его утверждения в нормативно-правовых актах. Предпосылками для обсуждения данного понятия, послужил вопрос о повышении эффективности использования земельных ресурсов. Это связано прежде всего с острой необходимостью в установлении точных границ земельных участков и закреплении каждого объекта недвижимости за собственником. Поскольку около половины земельных участков в стране не имеют точного описания местоположения, что негативным образом влияет на экономический рост и развитие страны.

До введения комплексных кадастровых работ, как одним из видов кадастровых работ, государством были предложены различные методы стимулирования собственников для решения вопроса, связанного с неполноценной базой об объектах недвижимости, начиная с различных льготных программ, заканчивая информационным оповещением граждан о необходимости проведения кадастрового учета.

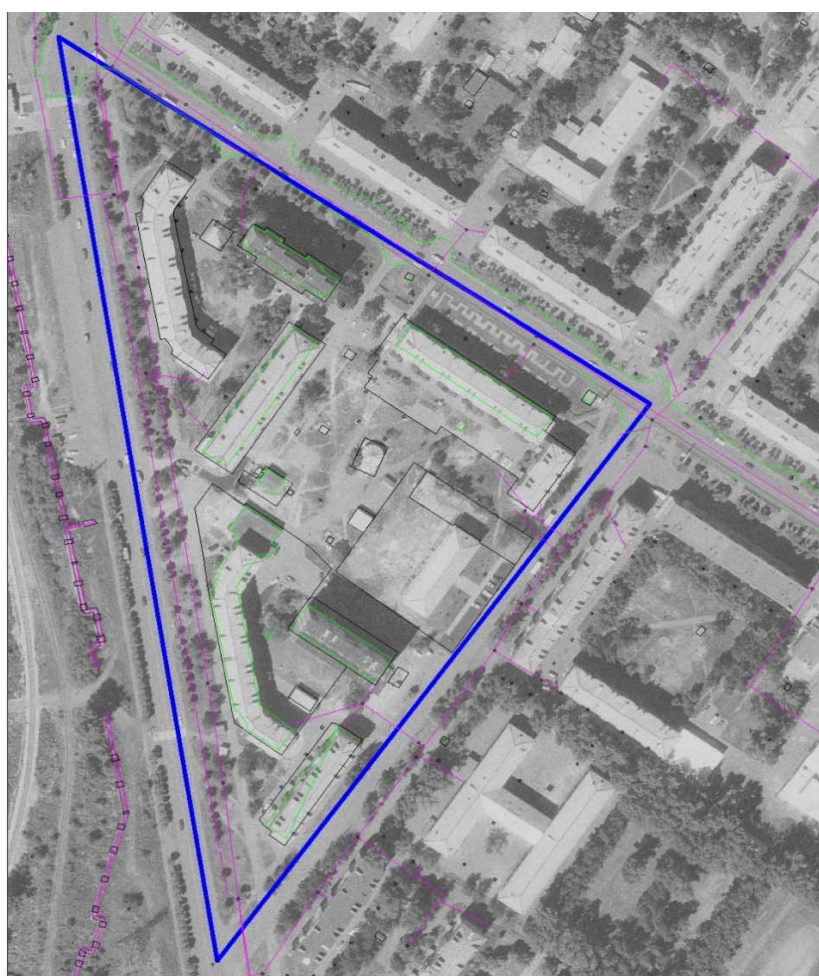
Однако это не произвело должного эффекта. В связи с этим было предложено комплексное решение данной проблемы, финансирование которой будет производиться из бюджета субъектов РФ. Как показал анализ, при таком методе затраты снижаются в 2-3 раза.

Проведение комплексных кадастровых работ обусловлено приведением фактического землепользования в соответствие с утвержденной градостроительной документацией и внесением сведений об этих объектах в ЕГРН.

Стоит отметить, что в качестве заказчика таких работ может выступать только орган местного самоуправления [1].

### ***Основная часть***

Вопросы, рассмотренные в данной статье, основываются на опыте проведения комплексных кадастровых работ на территории кадастрового квартала 42:28:1002014 города Междуреченск Междуреченского городского округа Кемеровской области (рис. 1).



Условные обозначения:





-  граница кадастрового квартала 42:28:1002014
-  граница контуров объектов капитального строительства
-  граница земельного участка
-  контура линейных объектов капитального строительства

Рис. 1. Территория района работ кадастрового квартала 42:28:1002014

В качестве первоначальных исходных данных (до предоставления необходимых и достаточных для выполнения ККР исходных данных, заказчиком работ, указанных в техническом задании) был использован кадастровый план территории 42:28:1002014, на основании которого был проведен анализ всех объектов недвижимости, путем получения выписок на каждый объект расположенный в пределах квартала. По результату анализа выписок был составлен список, в котором были отображены правообладатели их адреса (для направления уведомлений о начале проведения ККР), а также определен статус границ земельных участков и контуров объектов капитального строительства, это было сделано для того, чтобы определить окончательный перечень объектов ККР.

С получением всех исходных данных было проведено образование земельных участков согласно утвержденному проекту межевания территории.

Для дальнейшей подготовки карты-плана территории, включающий текстовую и графическую часть, использовался программный продукт «Технокад-Экспресс» (рис. 2).

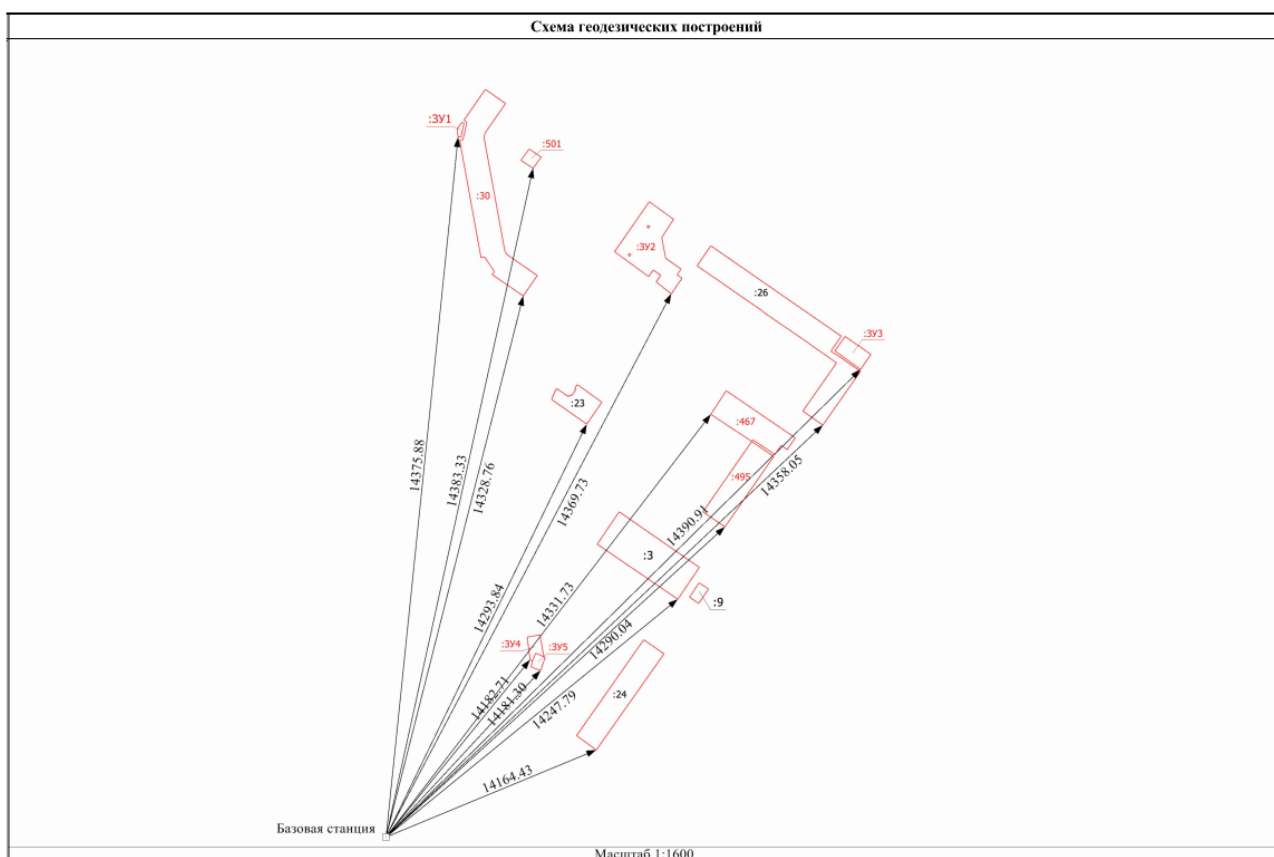


Рис. 2. Результат подготовки схемы геодезических построений в «Технокад-Экспресс»

С того момента, когда проект карта-плана территории и акты согласования границ земельных участков подготовлены, была назначена согласительная комиссия, в связи с тем, что возражений со стороны правообладателей не посту-

пало было принято решение об утверждении карты-плана территории, по окончании заседания был составлен протокол согласительной комиссии.

Получив документы (решение об утверждении карта-плана территории) необходимые для подготовки окончательной редакции карты-плана территории, были вписаны требуемые реквизиты, а также приложен образ документа.

Заключительным этапом было подписание УКЭП кадастрового инженера карта-плана территории., а также составление заявления и подача всего пакета документов в орган кадастрового учета.

Проведение ККР проводится поэтапно, их можно рассмотреть на представленной рис. 3.



Рис. 3. Порядок проведения комплексных кадастровых работ

Проведение ККР обусловлено рядом проблем, с которыми приходится сталкиваться специалистам при разработке проектов карта-планов территории:

1. Наличие старой документации, которая является основанием для выполнение ККР.

Здесь речь идет прежде всего о проектах межевания территорий, утверждение которых может быть датировано с разрывом в десятки и более лет по отношению к текущему году, это вызывает ряд проблем, поскольку за такой промежуток времени фактическое землепользование может быть изменено, в связи чем возникает не соответствие с разработанной документацией, что осложняет проведение работ в ряде объектов недвижимости.

1. При большом количестве объектов недвижимости границы или контура которых не определены, и являющиеся объектами ККР, возникает необходимость в определении местоположения таких объектов на местности.

Сложность заключается в том, что некоторые объекты недвижимости не имеют точных адресов в сведениях, которые содержатся в ЕГРН.

2. Отсутствие картографического материала на территорию района работ.

В ряде случаев, при работах на заданной территории отсутствует какая-либо картографическая основа, необходимая для проведения работ, что не позволяет провести анализ существующего землепользования относительно сведений о местоположении объектов недвижимости, содержащимися в ЕГРН.

3. Выполнение работ совместно с несколькими сторонними организациями.

Нередко, когда работы, проводимые в отношении определенного квартала разделены на нескольких подрядчиков, так, один исполнитель может выполнять работу в отношении целого квартала, а другой в отношении только части этого квартала. Отсюда могут возникать проблемы с несогласованностью между двумя и более организациями, что влечет за собой затраты как материальных, так и трудовых ресурсов.

Исходя из данных проблем, можно сделать вывод что наиболее целесообразно предпринимать при выполнении ККР:

а) Своевременно актуализировать и вносить изменения в документацию по планировке территории, также стоит отметить, что одновременное выполнение работ подрядчиком по разработке проекта межевания территории и проведения ККР существенно снизит количество ошибок и неточностей;

б) Совместно с заказчиком работ, определять местоположение проблемных объектов недвижимости, используя архивные данные о правообладателях и адресные планы;

в) При отсутствии картографической основы, наиболее целесообразно использовать цифровые топографические планы, которые будут получены в результате проведения кадастровых работ на территории кадастрового квартала, но для детального рассмотрения фактического землепользования необходимо изготавливать ортофотопланы масштаба 1: 2000;

г) Работы необходимо проводить в отношении отдельного квартала без деления на большое количество исполнителей, тем самым исключив несогласованность по вопросам, возникающим в процессе проведения ККР, либо иметь связь со всеми подрядчиками и в режиме реального времени обмениваться необходимой информацией и материалами.

## **Выводы**

Планировалось, что основная часть комплексных кадастровых работ и внесение сведений в государственный кадастр недвижимости будут осуществлены до 1 января 2019 года, однако, в связи с отсутствием утвержденных методик и технологий, а также устаревшей градостроительной документации данные стремления не были осуществлены.

Именно поэтому для повышения уровня квалификации специалистов, принимающих участие в проведении комплексных кадастровых работ, филиалами ФГБУ ФКП различных регионов проводятся семинары в учебных классах, с возможностью трансляций в сети интернет, на которых проводятся обсуждения наиболее значимых моментов, которые препятствуют проведению работ. Как правило первое слово на себя берут организаторы мероприятия и по завершению их докладов, гости семинара могут задавать вопросы на интересующие темы. Безусловно такой вид взаимодействия позволяет наиболее быстро получать ответы от специалистов, представляющих органы регистрации прав и кадастрового учета.

Проведение таких мероприятий направленно прежде всего на повышение качества работ, и исключения типовых ошибок, которые встречались по опыту первых работ, связанных с проведением ККР.

В данной статье были предложены пути решения наиболее значимых проблем, встречающихся в процессе проведения комплексных кадастровых работ, а также предложены методы улучшения качества и производительности выполняемых работ.

## **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Федеральный закон "О кадастровой деятельности" от 24.07.2007 N 221-ФЗ [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс».
3. Совершенствование инструментально-территориальных условий в системе новых земельно-имущественных отношений / К. В. Тихонова [и др.] // Экономика и экология территориальных образований. — 2017. — № 4(3). — С. 38–44.
4. Симонова, А. А. Проблема неполноты сведений информационного банка данных Единого государственного кадастра недвижимости / А. А. Симонова, К. В. Тихонова // Экономика и экология территориальных образований. — 2017. — №3. — С. 123–128.
5. Елисеева, А. А. Проблемы ведения государственного земельного контроля в системе информационного обеспечения Единого реестра недвижимости / А. А. Елисеева, А. А. Симонова, К. В. Тихонова // Экономика и экология территориальных образований. — 2017. — № 4(3). — С. 113–122.
6. Вопросы эффективности земельного контроля на муниципальном уровне: проблемы, предложения по повышению эффективности контрольных функций и перспективы их внедрения / Р. А. Жеребятьев [и др.] // Вопросы науки и практики-2017: сборник статей международной научной конференции. — Москва: Русальянс Сова, 2017. — С.88–97.
7. Данилина, П. А. Комплексные кадастровые работы как эффективный механизм гармонизации данных Единого государственного реестра недвижимости и повышения эффективности контрольных функций по управлению земельными ресурсами / П. А. Данилина,

А. А. Симонова // OPEN INNOVATION: сборник статей II международной научно-практической конференции. В 2 ч. Ч. 2. — Пенза: МЦНС «Наука и просвещение», 2017.

8. Кокшаева, Е. В. Проведение И. А. Азиева // Наука и молодёжь: новые идеи и решения: материалы X международной научно-практической конференции молодых исследователей. — Волгоград: ФГБОУ ВО «Волгоградский ГАУ ИПК «Нива», 2016. — С 73–74.

9. Малинин, В. Э. Роль и проблемы комплексных кадастровых работ в совершенствовании государственного кадастра недвижимости / В. Э. Малинин, В. Л. Богданов // Новые технологии при недропользовании. Секция «Инновационные технологии в маркшейдерском деле, геодезии и кадастре»: сб. науч. трудов. — Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский горный университет, 2016. — С. 95–98.

10. Тарбаев, В.А. Использование беспилотных систем для уточнения площади полей землепользователей: Тарбаев В.А., Долгирев А.В., Минаева К.Д./Сборник научных трудов конференции «Вавиловские чтения - 2015», Саратов: ООО «Амирит», 2015. – С. 261-262.

© Н. С. Тадюков, Е. Г. Майоров, Н. О. Митрофанова, 2019