

Е. И. Аврунёв¹, М. А. Завацкая^{1}*

Комплексные кадастровые работы. Проблемы и пути их решения на примере проведения комплексных кадастровых работ на территории Томской области

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация
* e-mail: zavasik@mail.ru

Аннотация. В статье изложены основные преимущества, а также существующая проблематика выполнения комплексных кадастровых работ на примере проведения комплексных кадастровых работ на территории Томской области в 2021–2022 гг. Был проведен анализ действующего законодательства, выявлены основные пробелы, предложены необходимые изменения в нормативно-правовые акты для повышения эффективности проведения комплексных кадастровых работ и внесения корректных сведений в Единый государственный реестр недвижимости. В статье освещены районы Томской области, а также количество земельных участков, в отношении которых были проведены комплексные кадастровые работы в 2021–2022 гг.

Ключевые слова: комплексные кадастровые работы, Единый государственный реестр недвижимости, земельный участок, объекты капитального строительства

Е. I. Avrunev¹, M. A. Zavatskaya^{1}*

Complex cadastral work. Problems and ways of their solution on the example of comprehensive cadastral work in the territory of the Tomsk region

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: zavasik@mail.ru

Abstract. The article outlines the main advantages, as well as the existing problems of performing complex cadastral works on the example of conducting complex cadastral works in the Tomsk region in 2021-2022. The analysis of the current legislation was carried out, the main gaps were identified, the necessary changes to the regulatory legal acts were proposed to improve the efficiency of complex cadastral work and enter correct information into the Unified State Register of Real Estate. The article enlightens the districts of the Tomsk region, as well as the number of land plots in respect of which comprehensive cadastral work were carried out in 2021-2022.

Keywords: complex cadastral work, Unified State Real Estate Register, land plot, objects of capital construction

Введение

Единый государственный реестр недвижимости является достоверным сводом сведений об объектах недвижимости (далее – ЕГРН), расположенных на территории Российской Федерации. Ежегодно ЕГРН пополняется новыми сведениями об объектах недвижимости, тем самым позволяя органам местного само-

управления и государственной власти осуществлять контрольно-надзорные мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов, пополняет налоговую базу объектами недвижимости, увеличивая количество поступлений денежных средств от уплаты земельного налога, а также гарантирует защиту и реализацию правомочий собственников объектов недвижимости. В последние годы массовое внесение сведений, отсутствующих в ЕГРН, стало возможным за счет проведения комплексных кадастровых работ на территории субъектов Российской Федерации [1–19].

Материалы и методы исследования

Основанием для выполнения исследований является результаты выполнения комплексных кадастровых работ в Томской области. Методом исследования явился анализ нормативно-правового обеспечения производственного процесса по созданию карта-плана территории кадастровых кварталов в отношении которых проводились комплексные кадастровые работы.

Результаты и их обсуждение

Комплексные кадастровые работы – это кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех объектов, расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кварталов [1]. Результатом проведения комплексных кадастровых работ является карта-план территории (далее – КПТР), в котором отражены необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ. Помимо внесения отсутствующих в ЕГРН сведений, благодаря комплексным кадастровым работам, проводится массовое исправление технических и реестровых ошибок. В процессе работы кадастрового инженера с правоустанавливающими и правоудостоверяющими документами, предоставленными заказчиками работ (органами местного самоуправления), на подготовительном этапе проведения комплексных кадастровых работ, выявляется и исправляется большое количество технических ошибок, заключающихся в описках и опечатках в сведениях как об объекте недвижимости, так и субъекте права, исключение из ЕГРН дублирующих сведений. При установлении местоположения ОКС, определении местоположения земельных участков выявляются и исправляются реестровые ошибки, допущенные ранее кадастровыми инженерами, при проведении определении местоположения объекта недвижимости, так и связанные с изменением системы координат, установленной для ведения ЕГРН в соответствующем территориальном образовании и некорректном перевычислении в этом случае параметров объектов недвижимости.

Проведение комплексных работ позволяет органам местного самоуправления выявлять ранее учтенные объекты недвижимости, а также их правообладателей, и в соответствии с требованиями статьи 69.1 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» направ-

лять заявления в орган регистрации прав для внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости [4]. При всех положительных сторонах процесса, есть и минусы.

Комплексные кадастровые работы проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – №221-ФЗ), достаточно полно описывающим все этапы проведения комплексных кадастровых работ, при этом не учтены и не регламентированы следующие моменты:

– возможность одновременного уточнения описания местоположения границ земельных участков и их частей, установленных на основании актов органов местного самоуправления, что влечет несоответствие сведений ЕГРН. Фактически, после внесения результатов комплексных кадастровых работ, части земельных участков остаются за пределами границ самих земельных участков (рис.1);

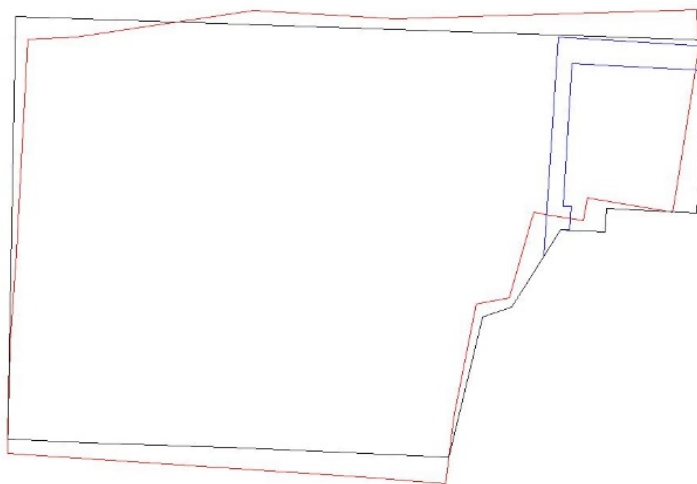


Рис.1. Некорректные сведения ЕГРН об объекте недвижимости

Черным цветом выделены границы земельного участка **70:11:0101002:1701** до внесения сведений по результатам ККР

Красным цветом выделены границы земельного участка **70:11:0101002:1701** после внесения сведений по результатам ККР

Синим цветом выделены границы части земельного участка **70:11:0101002:1701**

– обязательное проведение контрольных измерений и определения соответствия местоположения земельных участков, а также объектов капитального строительства на местности, сведениям, содержащимся в карта-плане территории.

В большинстве случаев, документом основанием для проведения комплексных кадастровых работ является проект межевания территории [3], требования к форме и содержанию которого, на сегодняшний день, так и не установлены. Данное обстоятельство приводит к формированию и утверждению проектов межевания территорий, содержащих сведения, противоречащие требованиям Градо-

строительного и Земельного кодексов РФ, что в свою очередь влечет необходимость внесения изменений в проект межевания территории и увеличивает сроки проведения комплексных кадастровых работ. На слайде представлена текстовая часть проекта межевания территории, в котором предусматривалось образование земельного участка путем перераспределения смежных земельных участков, принадлежащих гражданам, юридическим лицам и органу местного самоуправления на разном виде права (рис.2).

45	70:20:0000003:3У45 Российская Федерация, Томская область, Городской округ город Стрежевой, г. Стрежевой, 3-й мкр., земельный участок 305/1	Коммунальное обслуживание (3.1)	1070	которые разграничена не	Путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 70:20:0000003:18003 70:20:0000003:610 70:20:0000003:24947 70:20:0000003:49 и земельного участка, сформированного из	70:20:0000003:18003 Муниципальная собственность 70:20:0000003:610 Частная собственность 70:20:0000003:24947 70:20:0000003:49 Муниципальная собственность Земли государственной собственности	880 8 51 22 109
----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------	------	-------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

46	70:20:0000003:3У46	Коммунальное	73	земель, государственная собственность на которые разграничена не	Путём образования из	70:20:0000003:610	34
----	--------------------	--------------	----	------------------------------------------------------------------------------------	----------------------	-------------------	----

Рис.2. Некорректное формирование текстовой части ПМТ

При этом в графической части отсутствовало обозначение как земельных участков, так и их частей, участвующих в перераспределении (рис.3).

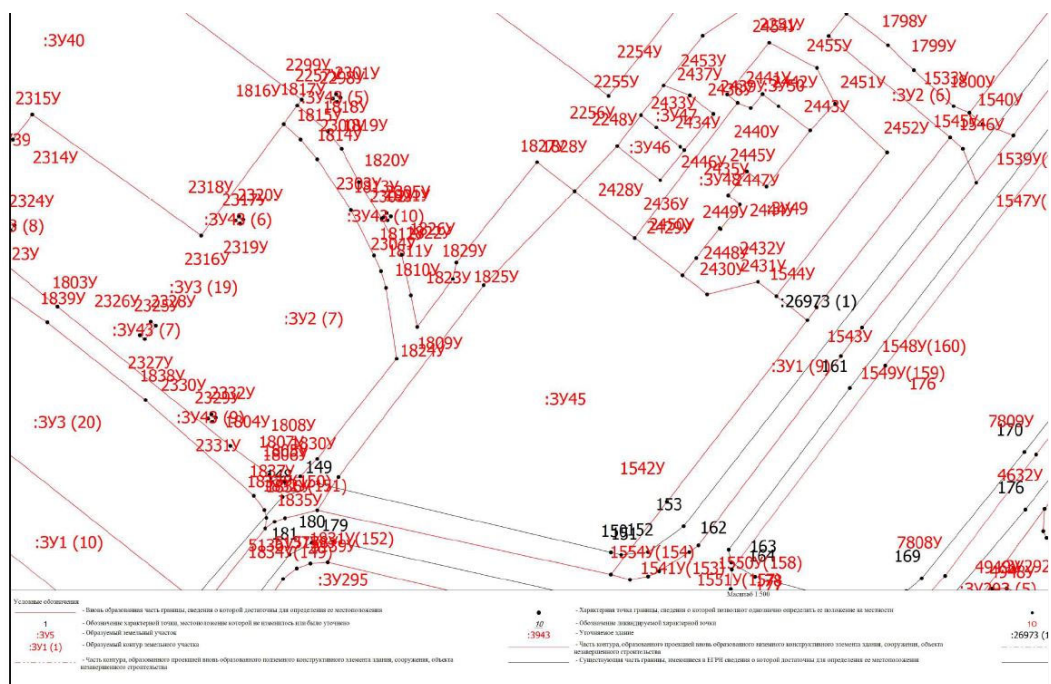


Рис. 3. Некорректное формирование графической части ПМТ

Также, в некоторых случаях, отсутствие утвержденного проекта межевания территории приводит к невозможности проведения комплексных кадастровых работ на данной территории, в частности невозможна постановка на государственный кадастровый учет земельных участков, предназначенных для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения в соответствии с Земельным кодексом. При этом, включение этапа подготовки и утверждения проекта межевания территории как одной из составляющих процесса, позволило существенно расширить круг территорий, в отношении которых возможно проведение комплексных кадастровых работ.

Немаловажной составляющей корректного внесения сведений в ЕГРН по результатам проведения комплексных кадастровых работ, является устойчивая работа ФГИС ЕГРН. На сегодняшний день существует ряд проблем, затрудняющих процесс одномоментного, массового внесения сведений в ЕГРН, а именно проблемы загрузки сведений, содержащихся в КПТР, проблемы с корректным отображением результатов пространственного анализа, отсутствие проверки сведений в КПТР сведениям ЕГРН (в частности на наличие/отсутствие превышения площади земельного участка на 10 процентов, от площади, сведения о которой содержатся в ЕГРН).

На территории Томской области в 2021-2022 годах за счет субсидии, предоставленной, в том числе, из федерального бюджета бюджету Томской области, на территории 131 кадастрового квартала Александровского, Верхнекетского, Парабельского, Асиновского, Каргасокского, Колпашевского, Шегарского и Томского районов Томской области выполнены комплексные кадастровые работы (рис.4).

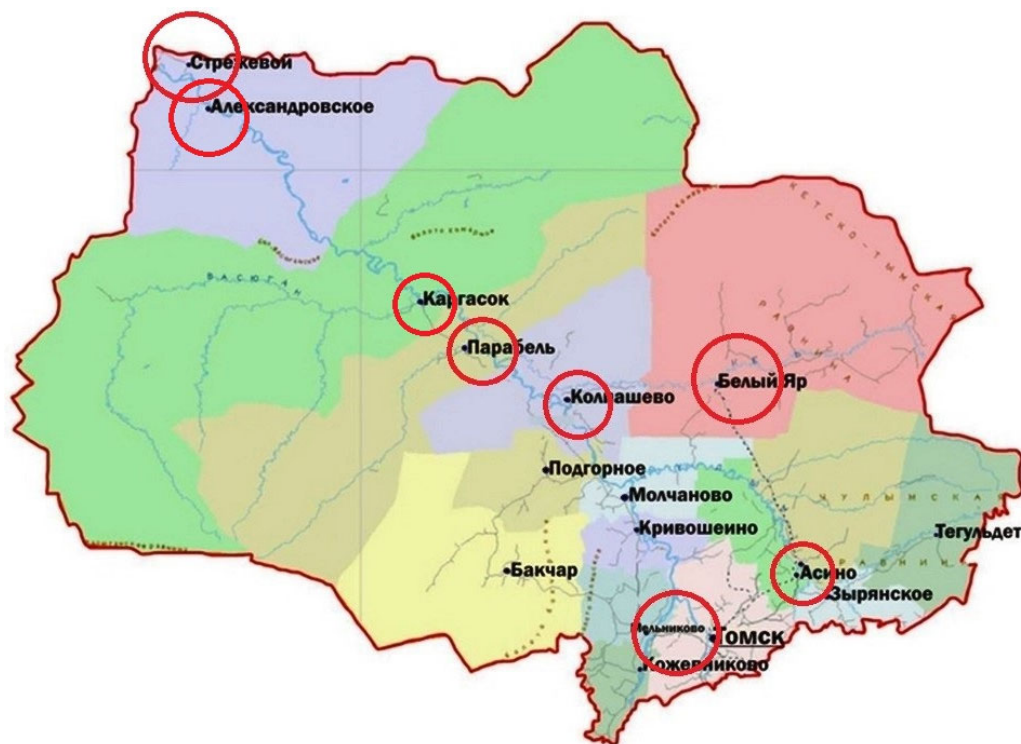


Рис.4. Территории выполнения ККР в Томской области в период 2021–2022 гг.

В результате проведения комплексных кадастровых работ внесены изменения в сведения 80 000 объектов недвижимости в части уточнения местоположения границ земельных участков, местоположения границ зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельных участках, устранены реестровые ошибки, допущенные при определении местоположения границ земельных участков, поставлено на государственный кадастровый учет 500 вновь образованных земельных участков. Стоит отметить, что более половины объектов недвижимости, в отношении которых проводились комплексные кадастровые работы, – это земельные участки, в описании местоположения границ которых были выявлены реестровые ошибки (рис.5).



Рис.5. Объекты комплексных кадастровых работ

Заключение

Внесение изменений в действующие нормативно-правовые акты, регламентирующие процесс проведения комплексных кадастровых работ, доработка и конкретизация основных этапов данного процесса, существенно повысит качество выполняемых комплексных кадастровых работ.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" // КонсультантПлюс: [сайт]. URL: <http://www.consultant.ru/>.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // КонсультантПлюс: [сайт]. URL: <http://www.consultant.ru/>.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // КонсультантПлюс: [сайт]. URL: <http://www.consultant.ru/>.

4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // КонсультантПлюс: [сайт]. URL: <http://www.consultant.ru/>.
5. Жукова М.А. Правовое регулирование комплексных кадастровых работ / Жукова М.А., Харитонов А.А. // Модели и технологии природообустройства: региональный аспект. – 2022. – № 1 (14). – С. 59-64.
6. Сурина М.А., Ковалёва Е.В. Проблемы подготовки проекта межевания территории при выполнении комплексных кадастровых работ / Сурина М.А., Ковалёва Е.В. // Вектор ГеоНаук. – 2021. – 4(4). – С. 168.
7. Чалдаева К.И. Актуальные проблемы государственного кадастрового учета земельных участков на территории садоводческих некоммерческих товариществ и пути их решений / Чалдаева К.И. // Интерэкспо Гео-Сибирь-2021. Молодежь. Инновации. Технологии. – 2021. – Т.7 №1. – С. 267-274.
8. Смирнова Д.О., Ильиных А.Л. Некоторые вопросы подготовки проекта планировки и проекта межевания территории в кадастровой деятельности / Смирнова Д.О., Ильиных А.Л. // 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. 122-129.
9. Харитонов А.А. К вопросу о реализации комплексных кадастровых работ на региональном уровне / А.А. Харитонов, М.А. Жукова // Модели и технологии природообустройства: региональный аспект. – 2020. – №2 (11). – С. 59-68.
10. 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-х частях. Часть 2. - Пенза: МЦНС «Наука и просвещение», 2017. – С. 155-158.
11. Жданова Р., Смирнова М., Рассказова А, Рулева Н. Роль комплексных кадастровых работ в экономическом развитии субъекта Российской Федерации / Жданова Р., Смирнова М., Рассказова А, Рулева Н. // Московский экономический журнал. – 2020. – №5. – URL: <https://qje.su/wp-content/uploads/2022/06/Ruleva.pdf>
12. Менжиров П.В. Что такое проект межевания территории и в каких случаях нужна его разработка / Менжиров П.В. // NovaInfo. – 2021. – №122. – С. 107.
13. Бондарь А.Д., Воробьева Ю.О., Гиниятов И.А. Кадастровые работы в отношении земельных участков, выполняемые в рамках реализации проекта межевания территории, предназначенной для размещения четвертого моста через реку Обь в г. Новосибирске / Бондарь А.Д., Воробьева Ю.О., Гиниятов И.А. // Интерэкспо Гео-Сибирь, 2021. Молодежь. Инновации. Технологии. – 2021. – С. 120-127 с.
14. Назирова А.М. Проект планировки, проект межевания территории/ А.М. Назирова// NovaInfo. – URL: <https://novainfo.ru/article/14883>
15. Толкачева А.Ю. Постановка земельных участков на государственный кадастровый учет на основании проекта межевания территории/ А.Ю. Толкачева// Исследования молодых ученых: материалы X Междунар. науч. конф. (г. Казань, май 2020 г.). — Казань: Молодой ученый, 2020. – URL: <https://moluch.ru/conf/stud/archive/370/15823/>
16. Иванцова Е.А., Горелкина Я.А. Документация по планировке территории как основа обеспечения эффективности ее использования – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/dokumentatsiya-po-planirovke-territorii-kak-osnova-obespecheniya-effektivnosti-ee-ispolzovaniya>
17. Лобанова А.Э. Особенности разработки проекта межевания территории при установлении размеров изъятия объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд в зонах затопления и подтопления – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti->

razrabotki-proekta-mezhevaniya-territorii-pri-ustanovlenii-razmerov-izyatiya-obektov-nedvizhimosti-dlya-gosudarstvennyh

18. Толкачева, А. Ю. Совершенствование процедуры утверждения проекта планировки и межевания территории / А. Ю. Толкачева. – Текст : непосредственный // Молодой ученый. – 2019. – № 52 (290). – С. 187-189. – URL: <https://moluch.ru/archive/290/65700/> (дата обращения: 22.04.2023).

19. Болтанова Е.С. Развитие градостроительного законодательства России в части регулирования договорных отношений – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitiie-gradostroitel'nogo-zakonodatel'stva-rossii-v-chasti-regulirovaniya-dogovornyh-otnosheniy>

© Е. И. Аврунев, М. А. Завацкая, 2023