

К вопросу о выполнении комплексных кадастровых работ

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

Аннотации. Комплексные кадастровые работы являются актуальным направлением, преимуществом которого является возможность получения полных и достоверных сведений об объектах недвижимости. В статье рассматривается порядок заключения государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ и проведение тендеров. Автором приведен анализ результатов тендеров на проведение комплексных кадастровых работ на территории Томской области за 2022–2023 гг.

Ключевые слова: комплексные кадастровые работы, тендер, контракт, земельный участок, объект недвижимости

М. А. Gubanischeva^{1}*

To the issue of implementation of complex cadastral works

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

Abstract. Complex cadastral works are an actual direction, the advantage of which is the possibility of obtaining complete and reliable information about real estate. The article discusses the procedure for concluding a state or municipal contract for the implementation of complex cadastral works and tenders. The author provides an analysis of the results of tenders for complex cadastral work in the Tomsk region for 2022-2023.

Keywords: complex cadastral works, tender, contract, land plot, real estate object

Введение

Согласно Федеральному закону «О кадастровой деятельности», комплексные кадастровые работы (ККР) выполняются на территории одного или нескольких смежных кадастровых кварталов одновременно в отношении всех расположенных объектов недвижимости [1]. В том числе, в случае финансирования за счет внебюджетных средств, ККР могут быть выполнены независимо от кадастрового деления.

ККР представляют собой совокупность мероприятий, которые позволяют наполнить ЕГРН актуальными сведениями об объектах недвижимости, в том числе посредством уточнения местоположения границ земельных участков, исправления реестровых ошибок, установления связи объектов капитального строительства с земельными участками, образования земельных участков. При этом ККР играют немаловажную роль в совершенствовании механизмов управления земельными ре-

сурсами и недвижимостью муниципального образования [2]. Актуальность ККР обусловлена необходимостью учета всех изменений, произошедших на определенной территории. При этом также учитываются данные об объектах недвижимости, которые находятся на данной территории.

Методы и материалы

На сегодняшний день ККР выполняются кадастровым инженером, являющимся работником юридического лица, либо индивидуальным предпринимателем. ККР, финансируемые за счет бюджетных средств, выполняются на основании государственного или муниципального контракта, а в случае финансирования за счет внебюджетных средств – на основании договора подряда. Государственный или муниципальный контракт на выполнение ККР заключается заказчиком в порядке, установленном Федеральным законом «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» [3], согласно которому определяется начальная (максимальная) цена контракта. В процессе участия в тендере, предлагаются цены, которые чаще всего бывают ниже начальной (максимальной) цены.

Тем самым, один из основных критериев проведения тендеров на проведение ККР – определение исполнителя на основе лучшего соотношения цены и качества. Это означает, что при выборе победителя тендера не только учитывается стоимость предоставленных услуг, но и их качество, опыт и компетенция исполнителя. Дополнительными критериями, которые играют не маловажную роль, можно считать следующими:

- уровень компетенции и опытность исполнителя в сфере кадастровых работ;
- техническая база и оснащение, доступность профессионального оборудования и программного обеспечения;
- сроки выполнения работ и гибкая система планирования проекта;
- доступность и профессионализм персонала исполнителя, опыт работы и возможность консультации;
- соответствие заявленных услуг требованиям ГИС-технологий и законодательных актов в сфере землеустройства и кадастра.

Результаты

Автором приведен анализ результатов тендеров на проведение ККР на территории Томской области за 2022–2023 гг. (табл. 1), при этом большая часть закупок проведена в 2022 году (в количестве 13).

Таблица 1

Анализ результатов тендеров на проведение ККР на территории Томской области за 2022–2023 гг. [4]

№ п/п	№ тендера (закупки)	Общее количество кадастровых кварталов	Общее количество объектов (до проведения ККР)	Начальная цена, руб.	Цена, предложенная участником-победителем, руб.	Снижение цены, %	Удельная стоимость объекта ККР по начальной цене, руб.	Удельная стоимость объекта ККР по цене, предложенной участником-победителем, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	58231345	9	11 529	26 286 120	7 400 000	72	2 280,00	641,86
2	59497314	4	2 806	2 567 490	1 810 080,45	30	915,00	645,08
3	59499199	4	3 925	3 591 375	2 513 962,20	30	915,00	640,50
4	59500320	6	2 516	2 273 872	1 068 686,24	53	903,76	424,76
5	59512322	6	7 369	6 742 635	2 412 098,12	64	915,00	327,33
6	59512373	8	1 172	1 072 380	900 000	16	915,00	767,92
7	59512379	3	2 237	2 046 855	2 036 620,72	1	915,00	910,42
8	59512380	5	4 085	3 737 775	2 485 620,09	34	915,00	608,47
9	59513412	2	1 240	1 134 600	1 083 543	5	915,00	873,83
10	60720731	6	3 070	2 591 080	1 736 023,60	33	844,00	565,48
11	60723567	3	1 140	962 160	793 782	18	844,00	696,30
12	60731919	6	2 623	2 187 616	1 695 402,56	22	834,01	646,36
13	60737034	3	3 689	3 113 516	3 097 948,42	1	844,00	839,78
14	65683351	86	35 972	30 349 239	27 314 315	10	843,69	759,32
среднее значение стоимости							985,60	667,67

При анализе результатов можно отметить, что в 2023 году существенно отличается содержание технического задания по количеству кадастровых кварталов (разница почти в 17 раз от среднего значения за 2022 г.), и как следствие по количеству объектов до проведения ККР.

Процент снижения цены (7) лежит в диапазоне от 1 до 71,8, что свидетельствует о довольно большой разнице (рис. 1). Также были рассчитаны значения удельной стоимости объекта ККР, а именно стоимости одного объекта относительно начальной цене (8) и цене, предложенной участником победителем (9). Стоит отметить снижение удельной стоимости объекта ККР по начальной цене, при этом одно из значений существенно отличается (2 280 руб.). Среднее значение удельной стоимости объекта ККР по начальной цене без учета данного значения, существенно отличающегося от среднего, составляет 886 руб. При этом среднее значение удельной стоимости объекта ККР по цене, предложенной участником победителем, составило 668 руб., что на 32 % ниже по сравнению со средним значением удельной стоимости объекта ККР по начальной цене.

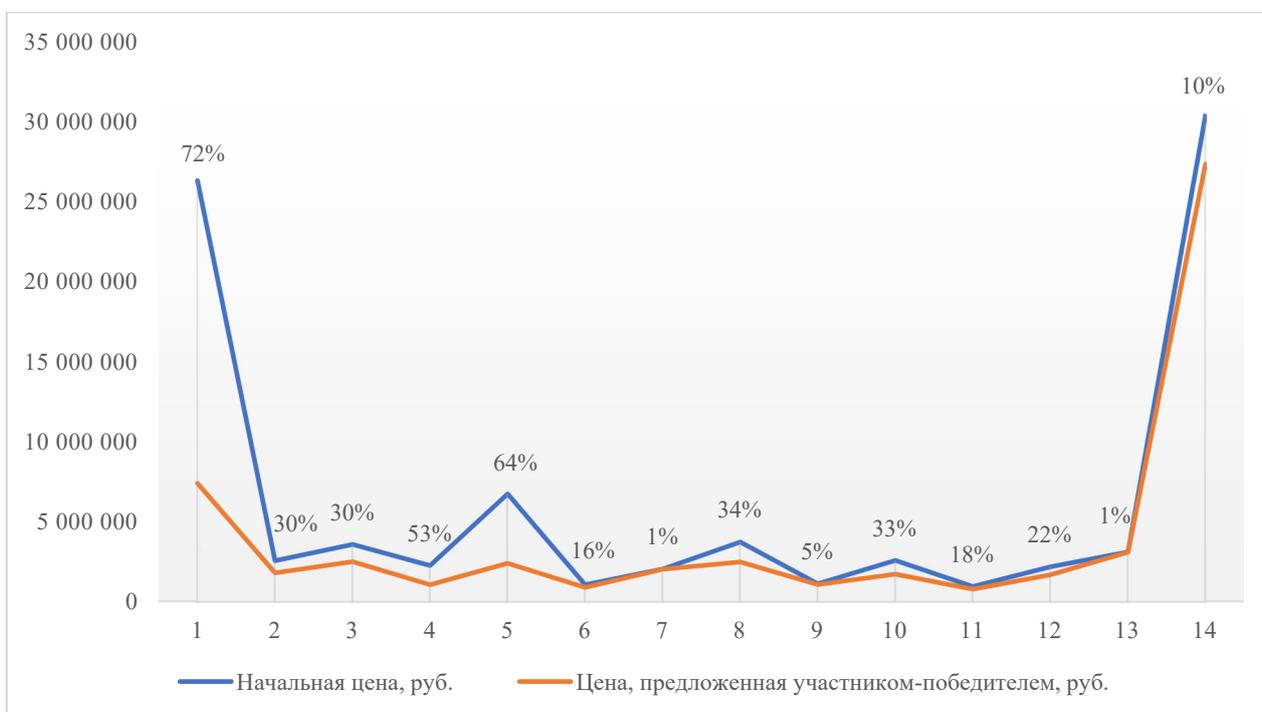


Рис. 1. Соотношение начальной цены и цены, предложенной участником-победителем по данным РосТендер [4]

Стоит отметить, что территориям, на которых проводятся ККР, свойственны разные условия, которые влияют на уровень сложности работ:

- количество объектов недвижимости. Порой в схожих по площади кадастровых кварталах расположено разное количество объектов недвижимости, которое может отличаться в разы. Также усложняются работы за счет отсутствия точных адресов в сведениях ЕГРН;

- отсутствие картографического материала. В ряде случаев, отсутствие картографического материала при проведении ККР значительно усложняет этот процесс и не позволяет провести анализ существующего землепользования относительно сведений о местоположении объектов недвижимости, содержащимися в ЕГРН;

- наличие объектов недвижимости, которые расположены на смежных (несмежных) территориях, которые не относятся к объектам ККР. Наличие реестровых ошибок в сведениях о местоположении объектов приводит к дополнительным издержкам при выполнении ККР в ходе установления факта принадлежности их к другим территориям.

Заключение

ККР являются актуальным направлением, ключевым преимуществом которых является возможность получения полной и достоверной информации о земельных участках и других объектах недвижимости. Важно отметить, что проведение тендера на проведение ККР необходимо выполнять в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями к перечню услуг и документов, необходимых для проведения работ. Наличие всех необходимых документов и лицензий должно быть основным критерием при выборе контрагентов.

Таким образом, ККР имеют актуальность и позволяют обеспечить наполнение ЕГРН полными и корректными сведениями об объектах недвижимости, рациональное использование земельных участков и исправление реестровых ошибок.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс] : федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Вдовенко А.В., Вдовенко В.А., Гладкая О.Я., Егоров П.И., Кононов Ю.В. Роль комплексных кадастровых работ в управлении земельными ресурсами поселений // Международный научно-исследовательский журнал. – 2022. – № 3-2 (117). – С. 60-67.
3. О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд [Электронный ресурс] : федер. закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. РосТендер [Электронный ресурс] : URL – <https://rostender.info/>.

© М. А. Губанищева, 2023