

И. А. Бабко^{1✉}, А. В. Чернов¹

Анализ порядка выполнения комплексных кадастровых работ на примере города Нальчик Кабардино-Балкарской Республики

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: Babko.ilya.01@mail.ru

Аннотация. С 1 марта 2025 года для проведения любого типа сделок (купля-продажа, аренда, дарение, ипотека, и т.д.) в отношении объекта недвижимости (земельный участок, объекты капитального строительства) необходимо иметь статус площади объекта недвижимости уточненной. При этом, исходя из анализа сведений единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) с помощью сервиса Единой цифровой платформы «Национальной системы пространственных данных» сделан вывод, что в настоящее время база недостаточно наполнена актуальными и достоверными данными об объектах недвижимости, также содержатся множество технических и реестровых ошибок, из-за которых возникает большое количество споров, а также возникают сложности при первичной постановке на кадастровый учет объектов недвижимости и при уточнении их площади и границ. В качестве решения указанных проблем Правительством Российской Федерации был разработан механизм, позволяющий в массовом порядке вносить сведения об объектах недвижимости, получивший название «комплексные кадастровые работы» (ККР). В силу относительной новизны механизма, отсутствует единая методика выполнения работ, в связи с этим, в статье проанализирован успешный опыт выполнения комплексных кадастровых работ на территории города Нальчик Кабардино-Балкарской Республики, сформулированы основные проблемы, возникающие при выполнении комплексных кадастровых работ, и разработана технологическая схема по выполнению комплексных кадастровых работ.

Ключевые слова: объект недвижимости, единый государственный реестр недвижимости, комплексные кадастровые работы, комплексные кадастровые работы

I. A. Babko^{1✉}, A. V. Chernov¹

Analysis of the procedure for performing complex cadastral works using the example of the city of Nalchik, Kabardino-Balkarian Republic

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: Babko.ilya.01@mail.ru

Abstract. Since March 1, 2025, in order to conduct any type of transaction (purchase and sale, lease, donation, mortgage, etc.) in relation to a real estate object (land plot, capital construction projects), it is necessary to have the status of the area of the real estate object as clarified. At the same time, based on the analysis of the information of the unified state register of real estate (USRRE) using the service of the Unified Digital Platform of the "National Spatial Data System", it was concluded that at present the database is not sufficiently filled with up-to-date and reliable data on real estate objects, it also contains many technical and registry errors, due to which a large number of disputes arise, as well as difficulties arise during the initial cadastral registration of real estate objects and when clarifying their area and boundaries. As a solution to the above problems, the Government of the Russian Federation has developed a mechanism that allows for the mass entry of information on real estate objects. This mechanism is called "comprehensive cadastral works" (CCW). Due to the novelty of the process of

performing these works, in this regard, the article analyzes the successful experience of performing complex cadastral works in the city of Nalchik, Kabardino-Balkarian Republic and formulates the main problems that arise when performing complex cadastral works, and also develops a technological scheme for performing complex cadastral works.

Keywords: real estate object, Unified State Register of Real Estate, complex cadastral works, comprehensive cadastral works

В соответствии с отчетом Руководителя Управления Росреестра по Новосибирской области Светланы Рягузовой, по состоянию на 24.02.2025 г., на территории Новосибирской области зарегистрированы более миллиона земельных участков, из которых порядка 26-27% не имеют координат границ. Кроме того, присутствуют как технические, так и реестровые ошибки, пример которых приведен на рисунке 1.

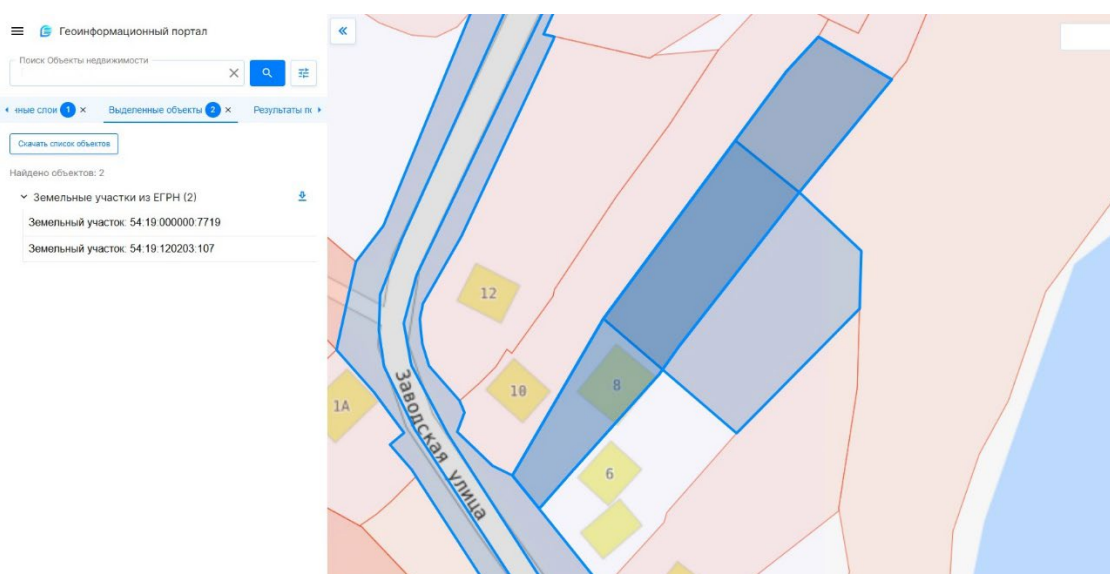


Рис. 1. Пример реестровой ошибки

Для решения данных проблем с 2015 была законодательно реализована возможность выполнения процесса кадастровых работ под названием – Комплексные кадастровые работы (ККР), которые подразумевают организованные кадастровые работы в отношении всего кадастрового квартала и соответственно всех объектов недвижимости, находящихся в нем [4].

ККР представляют собой многоэтапный совокупный процесс, который аккумулирует значительный объем сведений об объектах недвижимости, позволяя решать задачи определения и уточнения границ участков, формирования участков общественного использования, а также устранения реестровых ошибок. ККР являются инструментом реализации учетной функции государства, средством повышения результативности работы кадастровых инженеров, гарантией прав собственников земельных участков и недвижимости. Результатом проведенных

ККР является подготовленная карта-план территории, форма которой утверждена Федеральным законом №218-ФЗ от 13.07.2015 г. [1].

Анализ публикаций различных авторов (ученых, кадастровых инженеров, преподавателей ведущих ВУЗов) не позволил выявить единую технологическую схему по выполнению ККР. В связи с этим целью статьи является разработка укрупненной технологической схемы по выполнению ККР с апробацией на примере города Нальчика Кабардино-Балкарской Республики. В результате обобщения практического опыта сделан следующий вывод, что технологическую схему можно представить в виде следующих этапов:

- Запрос необходимых сведений об ОН. Первым этапом производится предоставление заказчиком всех необходимых сведений для исполнителя: выписки из ЕГРН на каждый ОН, кадастровый план территории, картографическая основа (ортофотоплан в масштабе 1:2000), актуальные сведения правил землепользования и застройки (ПЗЗ), топооснова и др.

- Формирование проекта межевания территории. На данном этапе подготавливается документ, который содержит в себе характерные точки и площадь земельных участков, и объектов капитального строительства находящиеся в кадастровом квартале, в отношении которого проводятся комплексные кадастровые работы.

- Формирование карты-плана территории. На основании всех необходимых предоставленных сведений заказчиком формируется карта-план территории, в программном обеспечении оцифровываются все объекты недвижимости (ОН).

- Предварительная автоматизированная проверка. Посредством электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» на сайте Росреестра <https://lk.rosreestr.ru/eservices> кадастровый инженер должен проходить автоматизированную проверку. Данная проверка позволяет избежать повторных согласительных комиссий для согласования границ ОН.

- Согласительная комиссия. Последним этапом является согласительная комиссия, в процессе которой исполнитель передает карту-план территории заказчику и производится согласование границ всех ОН, в отношении которых производятся ККР. Также на данном этапе вносятся коррективы в карту план территории.

Таким образом, весь процесс выполнения ККР можно представить в виде укрупненной технологической схемы, представленной на рисунке 2.



Рис. 2. Этапы выполнения ККР

Для апробации укрупненной технологической схемы был выбран город Нальчик Кабардино-Балкарской Республики. Объектом исследования выступил кадастровый квартал с кадастровым номером 07:09:0102010. Работы проводились на основании муниципального контракта от 12 апреля 2023 г. № 0104300014423000004 и дополнительного соглашения № 1 от 18 апреля 2023 г. к муниципальному контракту от 12 апреля 2023 г. № 0104300014423000004, а также муниципального контракта № 0104300014423000254 от 29 мая 2023 г. Заказчиком на выполнение ККР выступал МКУ «Департамент городского имущества и земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик», работы были выполнены ООО «Геосити».

Первым этапом при выполнении ККР являлся сбор и анализ данных о ранее учтенных и неучтенных объектах недвижимости [2]. В качестве технологических решений по поиску объектов без координатного описания использовались следующие источники информации:

- 2ГИС (является открытым общедоступным источником, который позволяет выявить дома с присвоенной адресацией и также земельные участки);
- картографическая основа – ортофотоплан масштаба 1:2000 на территории г. Нальчик;
- сведения кадастрового плана территории с кадастровым номером 07:09:0102010;
- геоинформационный портал НСПД – общедоступный источник информации, позволяющий увидеть существующее кадастровое деление с растровой подложкой (ортофотоплан);
- веб-сервис Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», который использовался для нахождения информации об объекте недвижимости по адресу/кадастровому кварталу;
- веб-сервисы «Яндекс панорама, Google панорама» (являются открытыми общедоступными источниками, которые позволяют выявить дома с присвоенной адресацией и земельные участки, а также убедиться в наличии ОКС);

– правила землепользования и застройки (ПЗЗ), утвержденные решением Совета местного самоуправления городского округа Нальчик от «31» января 2019 года №208 [3].

После сбора информации об объектах недвижимости данные фиксировались в таблице, которая представлена на рис. 3.1 и рис. 3.2.

КН	Тп	Категория	ВРИ	Адрес	Площадь	Право	Вид работ	Описание	Примечание
07:09:0102010:1	ЗУ	Земли НП	ИЖС	ул Крылова, д 34	645		Уточнение		Дубль :41
07:09:0102010:10	ЗУ	Земли НП	ИЖС	ул Масеева, д 27	300		Уточнение		По данному адресу другой земельный участок
07:09:0102010:11	ЗУ	Земли НП	ИЖС	ул Калюжного, д 35	718	собственность	Исправление		Другая часть кад. Квартала
07:09:0102010:113	ЗУ	Земли НП	ИЖС	ул Гикало, д 35	581		Уточнение		Предположительно был раздел на 35 и 35а
07:09:0102010:114	ЗУ	Земли НП	ИЖС	ул Гикало, д 39	436	Нет собственности	Исправление		
07:09:0102010:115	ЗУ	Земли НП	ИЖС	ул Масеева, д 9	593	Общая долевая собственность	Исправление		
07:09:0102010:116	ЗУ	Земли НП	ИЖС	ул Гикало, 49 "а"	274	собственность	Исправление		
07:09:0102010:119	ЗУ	Земли НП	ИЖС	ул Гикало, д 40	566	собственность	Исправление		
07:09:0102010:12	ЗУ	Земли НП	ИЖС	ул Калюжного, д 37а	304	собственность	Уточнение		
07:09:0102010:121	ЗУ	Земли НП	ИЖС	ул Шевцова, д 30	574	собственность	Исправление		
07:09:0102010:123	ЗУ	Земли НП		ул Калюжного, д 43	503		Уточнение		дубль :15
07:09:0102010:124	ЗУ	Земли НП	ИЖС	ул Масеева, д 15	574	собственность	Исправление		

Рис. 3.1. Excel таблица для заполнения сведений о данных ЗУ

КН	Тип ОН	Адрес	Хар-ка	ЗУ	Вид работ	Описание	Примечание
07:09:0102010:108	Здание	ул Шевцова, д 38	152,6	:36	Уточнение		
07:09:0102010:109	Здание	ул Шевцова, д 32	51,1	:49	Уточнение		
07:09:0102010:118	Здание	ул Шевцова, д 40	125,1	:52	Уточнение		
07:09:0102010:125	Здание	пер Карбышева, д 3	82,9		Уточнение		
07:09:0102010:139	Здание	ул Шевцова, д 52	48,6	:35	Уточнение		
07:09:0102010:145	Здание	ул Шевцова, д 28 а	190	:142	Изменение		
07:09:0102010:77	Здание	ул Шевцова, д 36	61,5	:47	Уточнение		
07:09:0102010:78	Здание	ул Шевцова, д 40	125,1	:52	Уточнение		Дубль :118
07:09:0102010:79	Здание	ул Шевцова, д 46	100,5	:50	Уточнение		
07:09:0102010:80	Здание	ул Шевцова, д 50	95,5	:38	Уточнение		

Рис. 3.2. Excel таблица для заполнения сведений о данных ОКС

В данные таблицы вносились сведения о кадастровых номерах объектах недвижимости, категория земель, вид разрешенного использования земель, адрес присвоенный Федеральной информационной адресной системой (ФИАС), вид собственности при его наличии, вид выполняемых работ в отношении объекта недвижимости, а также указывались различные примечания (например, при дублировании в базе ЕГРН или о других замечаниях к объекту недвижимости), а также площадь объекта недвижимости. Также на данном этапе обязательным является уведомление правообладателей объектов недвижимости о проведении на территории их земельных участков ККР [7]. Одновременно с этим, кадастровому инженеру необходимо разместить данные о проведении ККР в средствах массовой информации (СМИ), и уведомить правообладателей об их возможности получения информации о выполнении в отношении кадастрового квартала в котором расположены их объекты недвижимости ККР с помощью геоинформационного портала НСПД на сайте nspd.gov.ru в разделе «Иные территории», выбрав территории выполнения комплексных кадастровых работ [5]. Пример представлен на рисунке 4.



Рис. 4. Территории выполнения комплексных кадастровых работ

В результате данного этапа заказчиком были предоставлены 147 выписки из ЕГРН, 4 ортофотоплана масштабом 1:2000, кадастровый план территории от 03.04.2023, актуальные сведения ПЗЗ, также дополнительно были заказаны 5 выписок из ЕГРН.

Следующим этапом являлось формирование карты-плана территории, в рассматриваемом примере использовалось программное обеспечение Технокад-Экспресс. Для этого кадастровому инженеру предоставляется ортофотоплан масштабом 1:2000 на территорию города Нальчик, совместно с кадастровым планом территории был подготовлен карта-план территории, представленный на рисунке 5 [6].



Рис. 5. Карта-план территории

В соответствии с ПЗЗ, предельные минимальные размеры земельных участков, расположенных в кадастровом квартале, в отношении которых проводятся ККР составляют 250 кв.м., предельные максимальные размеры ПЗЗ не нормируются [9]. При подготовке карты-плана территории были соблюдены все нормативы. В процессе выполнения ККР земельные участки были образованы в соответствии с действующим законодательством, их площадь не менялась более чем на 10%.

В результате подготовки карты-плана территории кадастрового квартала:

- уточнены границы и площади 52 земельных участков;
- исправлены сведения о 34 земельных участках;

- уточнены границы и площади 103 объектов капитального строительства;
- исправлены сведения о 20 объектов капитального строительства.

В рамках следующего этапа была проведена предварительная автоматизированная проверка подготовленной карты-плана территории в личном кабинете кадастрового инженера на сайте Росреестра <https://lk.rosreestr.ru/eservices>, представленная на рисунке 6. Данный этап необходим для определения и преждевременного устранения многочисленных ошибок: пересечений контуров ОН, дублирования точек, превышения площадных показателей ОН [11].

В результате проведения автоматизированной проверки карты-плана территории были обнаружены и исправлены 8 пересечений ОН.

**Протокол предварительной автоматизированной проверки
КАРТЫ-ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ**

Дата и время формирования:
18.07.2023 в 08:53

Исходные данные

Пакет: MapPlanTerritory_00097f7d-2427-4218-b528-a483a8454cdd.zip
Версия схемы: 01

Кадастровый инженер

Уникальный реестровый номер:
Дата завершения кадастровых работ: 09.06.2023

Заказчик кадастровых работ

МКУ «Департамент городского имущества и земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик»

Основание для выполнения комплексных кадастровых работ

Тип документа: Иной документ
Номер:
Дата: 12.04.2023

Номера кадастровых кварталов, в которых выполняются работы

07:09:0102010

Результат проверки
Этап 1: Форматно-логический контроль

Соответствие проверяемого ZIP-архива допустимому формату	
Проверка загруженного ZIP-архива	успешно
Наличие XML-файла с семантическими сведениями в составе пакета	
Проверка наличия в корневом каталоге пакета XML-файла, содержащего семантические сведения	успешно
Проверка имени XML-файла на совпадение с именем пакета	успешно
Соответствие проверяемого XML-файла схеме	
Проверка загруженного XML-файла на соответствие схеме	успешно
Проверка имени XML-файла на вхождение GUID-а, указанного в XML-файле	успешно

Рис. 6. Протокол предварительной автоматизированной проверки

После успешного прохождения автоматизированной проверки, кадастровый инженер передает карту-план территории заказчику проведения работ для дальнейшего рассмотрения. После сдачи документации заказчику, должна быть назначена согласительная комиссия, которая проводится в два этапа, для возможности предоставления возражений относительно объектов ККР для их дальнейшего исправления в карте-плане территории [10].

В результате успешного проведения согласительной комиссии составлялся и подписывался акт согласования границ земельных участков, в отношении которых были проведены ККР, а также заключение согласительной комиссии, представлен на рисунке 7.

ПРОТОКОЛ № 1

заседания согласительной комиссии

по вопросу согласования местоположения границ земельных участков, расположенных в границах кадастровых кварталов 07:09:0102003, 07:09:0102004, 07:09:0102005, 07:09:0102006, 07:09:0102007, 07:09:0102008, 07:09:0102009, 07:09:0102010, 07:09:0102011, 07:09:0102015, 07:09:0102014, 07:09:0102016, 07:09:0102017, 07:09:0102018, 07:09:0102019, 07:09:0101046, 07:09:0104003, 07:09:0104008, 07:09:0104005, 07:09:0102075, 07:09:0102088, 07:09:0102086, 07:09:0102065, 07:09:0102053, 07:09:0102057, 07:09:0102062, 07:09:0102068, 07:09:0102081, 07:09:0102087, 07:09:0101024, 07:09:0101037, при выполнении комплексных кадастровых работ в соответствии с муниципальным контрактом от 12 апреля 2023 г. № 0104300014423000004 и дополнительным соглашением № 1 от 18 апреля 2023 г. к муниципальному контракту от 12 апреля 2023 г. № 0104300014423000004, а также муниципальным контрактом № 0104300014423000254 от 29 мая 2023 г.

Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, ул. Лермонтова 52 «А»
(место проведения заседания)

Решили:

1. МКУ «Департамент городского имущества и земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик» рекомендовать утвердить карта-планы территории, подготовленные в результате выполнения комплексных кадастровых работ в отношении кадастровых кварталов 07:09:0102003, 07:09:0102004, 07:09:0102005, 07:09:0102006, 07:09:0102007, 07:09:0102008, 07:09:0102009, 07:09:0102010, 07:09:0102011, 07:09:0102015, 07:09:0102014, 07:09:0102016, 07:09:0102017, 07:09:0102018, 07:09:0102019, 07:09:0101046, 07:09:0104003, 07:09:0104008, 07:09:0104005, 07:09:0102075, 07:09:0102088, 07:09:0102086, 07:09:0102065, 07:09:0102053, 07:09:0102057, 07:09:0102062, 07:09:0102068, 07:09:0102081, 07:09:0102087, 07:09:0101024, 07:09:0101037.

Результаты голосования:

«за»	«против»	«воздержались»
10	0	0

Особое мнение: отсутствует.

Подписи:

Председатель комиссии
Секретарь комиссии
Члены комиссии

Н. М. Дугужева
М. Х. Хацукова
З. И. Абдуллаев
Х.-М.М. Батчаев
Е. В. Егорова
М. Х. Карданов
Ж. Н. Миншарова
С.С. Литвинов
А. Б. Хамгоков
Ю.И. Калугина

Рис. 7. Протокол заседания

В течение 35 календарных дней после окончания согласительной комиссии каждый желающий может направить возражения по установленным границам объектов недвижимости, в отношении которых проводились ККР. После завершения 35-ти дневного срока, кадастровый инженер должен направить заказчику завершённый проект карты-плана территории, на отправку кадастровому инженеру предоставляется 20 календарных дней. Окончательным этапом проведения ККР является направление заказчиком утвержденного проекта карты-плана территории заверенного квалификационной электронной подписью кадастрового инженера в течение 3 рабочих дней в орган регистрации прав (Росреестр) [8].

В результате написания статьи подготовлена укрупненная технологическая схема, которая прошла успешно апробацию, результат можно увидеть на сайте геоинформационного портала НСПД. На данный момент ККР являются самым оптимальным и масштабным комплексом работ, которые необходимо проводить в большом количестве для наполнения достоверными и актуальными сведениями базу ЕГРН. В настоящее время проводятся семинары и онлайн конференции

на базах Саморегулируемых организаций, Федеральной кадастровой палаты, Росреестра для обсуждения и исправления часто допускаемых ошибок в подготовке карты-плана территории. Данные мероприятия позволяют большому количеству специалистов изучить вопрос проведения ККР для успешного наполнения актуальными и достоверными данными об объектах недвижимости в ЕГРН. Несмотря на проведение комплекса мероприятий, проводимых для вовлечения кадастровых инженеров в процесс выполнения ККР, в настоящее время объем проводимых ККР на территории РФ недостаточен для наполнения ЕГРН сведениями об ОН. Анализ причин малого количества проводимых ККР является дальнейшим направлением исследования.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Аврунев Е. И., Бакулина А.А., Технологические аспекты выполнения комплексных кадастровых работ // – Текст : электронный : 2022. – 3-12 с. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=49219077> Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.
2. Бадмаева, С. Э. Геодезическое сопровождение кадастровых работ при образовании земельного участка / С. Э. Бадмаева // Геодезия, землеустройство и кадастры: проблемы и перспективы развития : сборник научных трудов по материалам V Международной научнопрактической конференции, посвященной 105-летию юбилею кафедры геодезии и дистанционного зондирования, Омск, 30 марта 2023 года. – Омск: ФГБОУ ВО Омский ГАУ, 2023. – С. 4-7.
3. Гинис Л.А., Капустянская Л.Р. О проблемах неполноты сведений и наличия реестровых ошибок в ЕГРН и путях их решения // МНИЖ. – 2023. – №1 (127): [сайт]. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-problemah-nepolnotysvedeniy-i-nalichiya-reestrovyyh-oshibok-v-egrn-i-putyah-ih-resheniya> обращения: 12.12.2023).
4. Мамонтова, С. А. Классификация рисков при выполнении кадастровых работ / С. А. Мамонтова // Перспективы развития науки: землеустройство, кадастр и охрана окружающей среды : Материалы Всероссийской научно-практической конференции, Красноярск, 28 февраля 2023 года. – Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2023. – С. 117-118.
5. Мамонтова, С. А. Роль комплексных кадастровых работ в информационном обеспечении ЕГРН / С. А. Мамонтова // Современные проблемы землеустройства, кадастров, природообустройства и повышения безопасности труда в АПК : Материалы Национальной научной конференции, Красноярск, 20 мая 2021 года. – Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2021. – С. 51-55.
6. НСПД Единая цифровая платформа: официальный сайт. - 2025. - URL: <https://nspd.gov.ru>
7. Петрухина Н. В. Методические рекомендации по проведению комплексных кадастровых работ. Утверждены Образовательно-методической коллегией Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» 04.03.2021 г. – Текст: электронный // официальный сайт – URL: https://np-okirt.ru/news/novosti-zakonodatelstva-2019/Методические_рекомендации_по_проведению_ККР.pdf (дата обращения 28.04.2023).
8. Приказ Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 (ред. от 29.10.2021) «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, помещения, машино-места» // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – [Электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_368160/?ysclid=ltue742d9w385569939 (дата обращения 15.03.2024).

9. Проект федерального закона «Об определении точных границ земельных участков и местоположения зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»: [сайт]. – URL: <https://regulation.gov.ru/> обращения: 13.12.2023)

10. Решение Нальчикского городского Совета местного самоуправления Кабардино-Балкарской Республики от 31 января 2019 г. N 208 "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа Нальчик"

11. Российская Федерация. Законы. О кадастровой деятельности : № 221-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 24 июля 2007 : [принят Государственной Думой 4 июля 2007 года : одобрен Советом Федерации 11 июля 2007 года]. – Текст : электронный // Консультант-Плюс : [сайт]. – URL : https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/.

© И. А. Бабко, А. В. Чернов, 2025