

Технологические аспекты выполнения комплексных кадастровых работ

Е. И. Аврунев^{1}, А. А. Бакулина¹*

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

Аннотация. На сегодняшний день база Единого государственного реестра недвижимости недостаточно полная и, к сожалению, не всегда достоверная. В результате местные бюджеты получают меньше налоговых поступлений. Для начисления налогов необходимо знать кадастровую стоимость, которая рассчитывается на основании площади объекта недвижимости, исходя из этого социально-справедливое налогообложение невозможно без точных границ объектов недвижимого имущества. Поэтому в настоящее время одной из главных проблем российского кадастра являются реестровые и технические ошибки, в результате которых возникает много судебных споров, а также проблемы с постановкой на кадастровый учет вновь образуемых земельных участков и внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о территориальных зонах, что тоже очень важно для установления или подтверждения правового режима объектов недвижимости. Для решения обозначенных проблем правительством Российской Федерации принят комплекс мероприятий по проведению комплексных кадастровых работ. Эти работы должны исключить имеющиеся место реестровые и технические ошибки и обеспечить наполнение Единого государственного реестра недвижимости достоверной и актуальной кадастровой информацией. Поскольку комплексные кадастровые работы вошли в практику относительно недавно возникло многочисленное количество вопросов относительно отдельных технологических аспектов их реализации, что в ряде случаев обуславливает существенное увеличение трудоемкости и снижения качества выполнения таких работ. В настоящей статье рассматриваются эти моменты и на основании опыта выполнения комплексных кадастровых работ в городе Томске, поселках Родионово и Каменка предлагается технологическая схема, применение которой обеспечит решение перечисленных выше научно-технических вопросов.

Ключевые слова: комплексные кадастровые работы, единый государственный реестр недвижимости, объекты недвижимости, земельные участки, объекты капитального строительства, реестровые ошибки, технологическая схема

Technological aspects of complex cadastral works

E. I. Avrunev^{1}, A. A. Bakulina¹*

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

Abstract. To date, the database of the Unified State Register of Real Estate is not complete enough and, unfortunately, not always reliable. As a result, local budgets receive less tax revenue. To calculate taxes, it is necessary to know the cadastral value, which is calculated on the basis of the area of the real estate object, based on this, socially fair taxation is impossible without the exact boundaries of real estate objects. Therefore, at present, one of the main problems of the Russian cadastre is register and technical errors, as a result of which many legal disputes arise, as well as problems with cadastral registration of newly formed land plots and entering information about territorial zones into

the Unified State Register of Real Estate, which is also very important for establishing or confirming the legal regime of real estate objects. To solve these problems, the Government of the Russian Federation has adopted a set of measures to carry out comprehensive cadastral work. These works should eliminate existing registry and technical errors and ensure that the Unified State Register of Real Estate is filled with reliable and up-to-date cadastral information. Since complex cadastral works have entered the practice relatively recently, a large number of questions have arisen regarding certain technological aspects of their implementation, which in some cases leads to a significant increase in labor intensity and a decrease in the quality of such work. This article discusses these points and, based on the experience of performing complex cadastral work in the city of Tomsk, the villages of Rodionovo and Kamenka, a technological scheme is proposed, the application of which will ensure the solution of the above scientific and technical issues.

Keywords: complex cadastral works, unified state register of real estate, real estate objects, land plots, capital construction objects, register errors, technological scheme

Перед органами местного самоуправления (ОМС) стоит много задач, одними из важных задач считаются улучшение качества жизни населения и социально-экономическое развитие территории. Для развития территории основным показателем является осуществление и контроль ОМС над осуществлением существующей застройки и перспективы ее развития при управлении территорией.

В Российской Федерации в процессе управления территорией важнейшим элементом являются документы территориального планирования. Территориальное развитие муниципального образования определяется с учетом определенных документов, такие как: схема территориального планирования муниципального района (СТП), генеральный план поселения или городского уровня (ГП), правила землепользования и застройки, проекты планировки и межевания территории. Для подготовки документов территориального планирования используются сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), как достоверный ресурс сведений об объектах недвижимости (ОН). В настоящее время сведения, содержащиеся в ЕГРН, могут быть неточными, представленные в виде реестровых и технических ошибках, а также одной из главных проблем ЕГРН является частичное отсутствие сведений об ОН.

Отсутствие сведений об объектах недвижимости влечет за собой неточную базу налогообложения в Российской Федерации. Исходя из этого, ОМС должны контролировать ведение ЕГРН, так как проблемы в такой системе недопустимы [5].

Для решения обозначенных проблем правительством Российской Федерации введены мероприятия по проведению комплексных кадастровых работы (ККР). Под ККР понимают кадастровые работы, которые выполняются относительно объектов недвижимости, расположенных на одном или нескольких смежных кадастровых кварталах. Объектами ККР выступают следующие объекты:

- земельные участки (ЗУ), несоответствующие требованиям нормативно-правовых актов;
- ЗУ общего пользования (занятые площадями, проездами, улицами и т.д.);

– лесные участки, при условии, если образование предусмотрено утвержденной документацией;

– ЗУ, на которых расположены многоквартирные дома или которые подлежат образованию в счет долей на праве общей собственности на ЗУ сельскохозяйственного назначения, при условии, что такие ЗУ утверждены проектом межевания территории;

– объекты капитального строительства (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства), сведения о которых содержатся в ЕГРН.

В результате проведения ККР:

– уточняются границы земельных участков и границы объектов капитального строительства, сведения о которых внесены в ЕГРН;

– образуются ЗУ общего пользования и ЗУ на которых расположены объекты капитального строительства, сведения о которых внесены в ЕГРН;

– исправляются реестровые ошибки в сведениях ЕГРН в отношении местоположения границ ЗУ и объектов капитального строительства.

Повторное выполнение таких работ недопустимо, если финансирование происходило за счет средств местного бюджета. При условии финансирования заинтересованных физических или юридических лиц в выполнении ККР, такие работы могут проводиться неоднократно.

Заказчиками комплексных кадастровых работ выступают уполномоченный ОМС муниципального района или муниципального/городского округа, а также заинтересованные лица (правообладатели объектов недвижимости). Исполнителями ККР выступают кадастровые инженеры.

ККР проводятся на основании государственного/муниципального контракта (за счет бюджетных средств) или договора подряда (за счет внебюджетных средств). Результатом ККР является карта-план территории [1,2].

Комплексные кадастровые работы начались со дня заключения муниципального контракта в отношении кадастрового квартала 70:21:0120002, расположенного на территории города Томска, поселках Родионово и Каменка.

Первым этапом при проведении ККР выступает подготовка проекта карты-плана территории.

На данном этапе кадастровый инженер:

1. Получает/собирает необходимые документы. Исходными данными являются: сведения из ЕГРН, архивы ОМС, адресный реестр, документы градостроительной деятельности (проект межевания и планировки территории) и др.

2. Уведомляет правообладателей о начале выполнения ККР по почтовым или электронным адресам. Параллельно заказчик размещает информацию в средствах массовой информации (СМИ), на своем официальном сайте и на информационных щитах.

3. Предоставляет в Росреестр сведения о ранее учтенных ОН, которые не содержатся в ЕГРН.

4. Предоставляет в Росреестр заявление о внесении сведений в ЕГРН об адресах правообладателей.

5. Определяет координаты характерных точек местоположения границ объектов недвижимости, попадающие под объекты комплексных кадастровых работ [4].

Проект карты-плана территории был подготовлен на основании Проекта планировки и проекта межевания территории поселка ИЖС «Родионово», поселка ИЖС «Каменка», утвержденный постановлением администрации Города Томска от 13.06.2016 № 955-з «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории поселка ИЖС «Родионово», поселка ИЖС «Каменка» в городе Томске», представленном на (рис. 1).

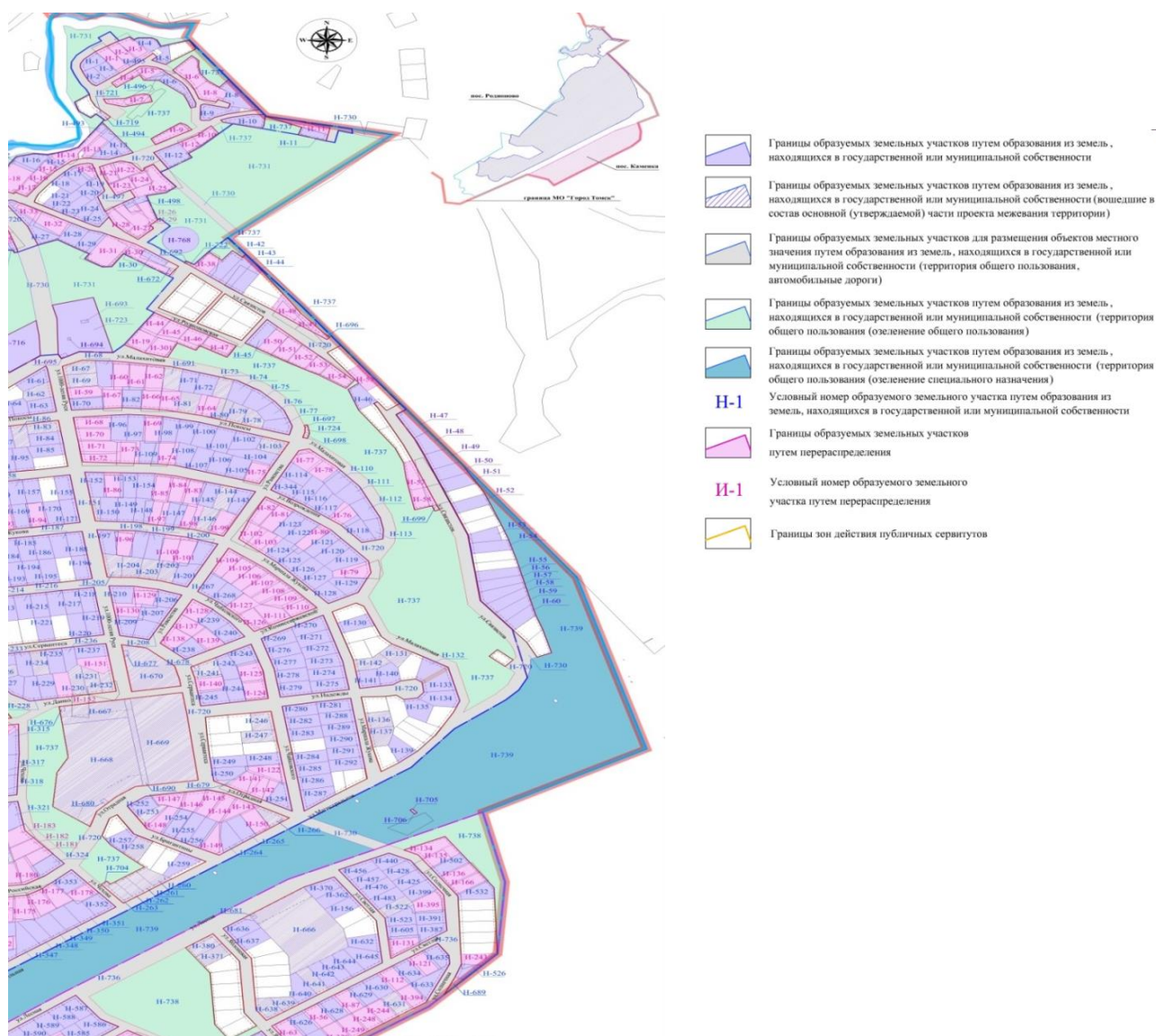


Рис. 1. Фрагмент чертежа проекта межевания территории

На основании чертежа межевания территории выполнен проект карты-плана территории, представленный на (рис. 2).

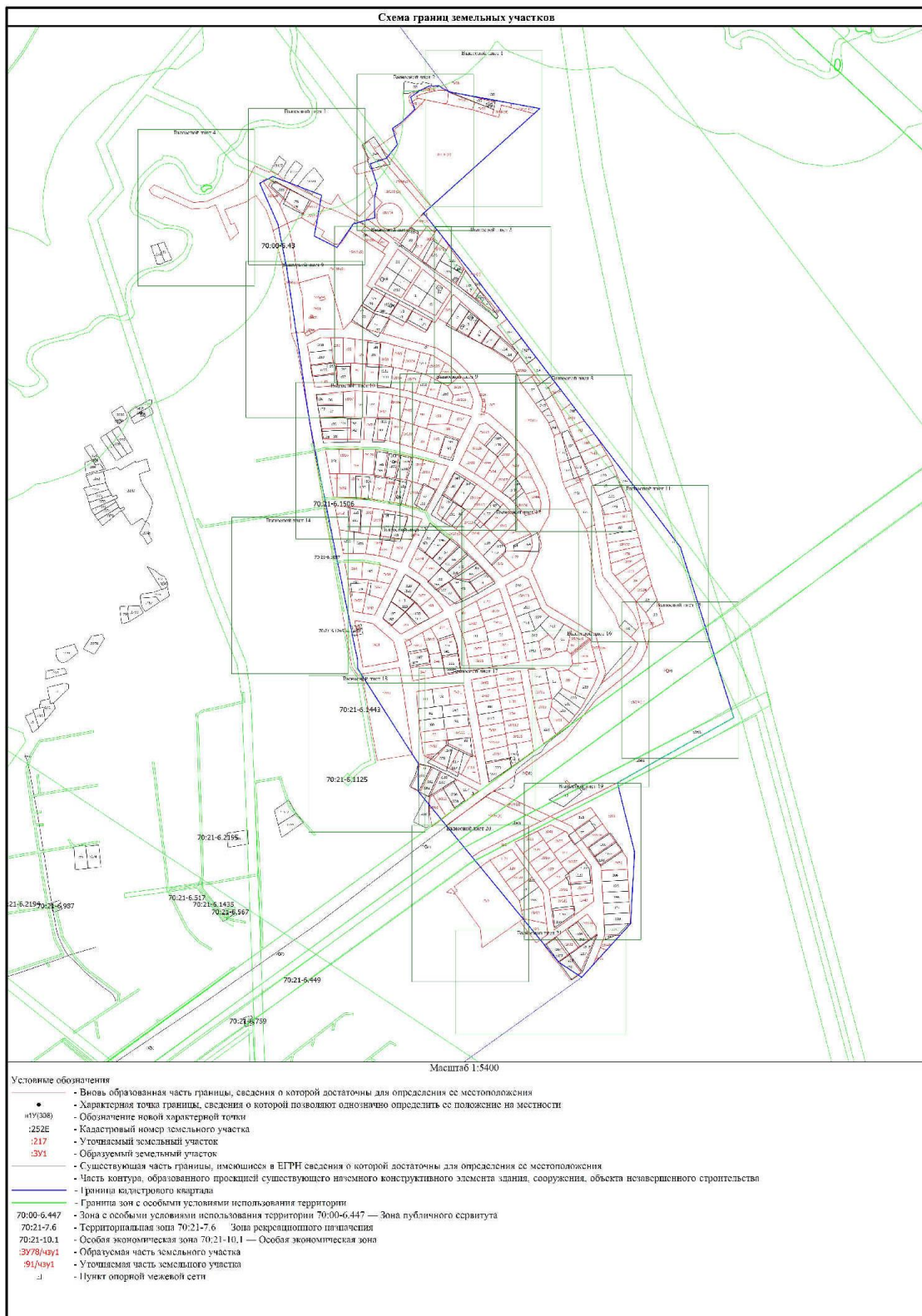


Рис. 2. Схема границ проекта карты-плана территории

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки проектируемая территория расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами - Ж-3. Предельные минимальные

размеры земельных участков в данной зоне составляют 300 кв. м., предельные максимальные размеры земельных участков составляют 1500 кв. м. При проектировании были соблюдены все нормативы. Объектами комплексных кадастровых работ были земельные участки, занятые под индивидуальную жилую застройку и земельные участки общего пользования (под улично-дорожную сеть и озеленение). Земельные участки были образованы в соответствии с проектом межевания территории, площадь не менялась более чем на 10%. В результате проведения комплексных кадастровых работ, на территории кадастрового квартала 70:21:0120002 были:

- уточнены 105 земельных участка и 1 объект капитального строительства;
- образованы 87 земельных участков;
- исправлены 86 земельных участков.

После подготовки проекта карты-плана территории, такой документ передается заказчику работ для рассмотрения. После чего ОМС назначают согласительную комиссию, которая проходит в два этапа, для возможности направления возражений относительно объектов ККР для дальнейшей корректировки проекта карты-плана территории. Исполнитель также принимает участие в согласительной комиссии. Участниками согласительной комиссии выступают: орган исполнительной власти (например, в лице Главы муниципального образования), федеральный орган исполнительной власти (ОМС), Управление Росреестра, Саморегулируемая организация (в которой состоит кадастровый инженер), уполномоченной лицо гражданско-правового сообщества.

На согласительной комиссии: рассматривают проект карты-плана территории и возражения относительно границ ОН, оформляют акт согласования местоположения границ, подготавливают заключение согласительной комиссии, разъясняют заинтересованным лицам расположение ОН (во избежание земельных споров) и оформляют протокол заседания.

После согласительной комиссии возражения могут приходиться в течение 35 календарных дней со дня заседания. Со дня истечения срока возражений в течение 20 рабочих дней направляют заказчику проект карты-плана территории в окончательной редакции. В течение 3 рабочих дней заказчик ККР направляет в орган регистрации прав утвержденный карта-план территории, заверенный усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера [3].

Во время заседаний согласительной комиссии возражения от собственников не поступало. При подготовке проекта карты-плана территории кадастровым инженером были выявлены реестровые ошибки, которые были вынесены на обсуждение на заседании согласительной комиссии. Реестровые ошибки были выявлены у учтенных земельных участков, сведения о местоположении которых, не соответствовали проекту межевания территории. Но были и другие реестровые ошибки. Такая ошибка была у земельного участка с кадастровым номером 70:21:0120002:251 (рис. 3).



Рис. 3. Реестровая ошибка земельного участка 70:21:0120002:251

Реестровая ошибка заключалась в том, что земельный участок расположен по адресу: Томская область, г. Томск, п. Родионово, ул. Связистов, 16, а стоит на кадастровом учете на месте ул. Связистов, 24 и в соответствии с проектом межевания территории пересекает земельный участок общего пользования под улично-дорожную сеть и вновь образованный земельный участок. При выяснении всех обстоятельств данный земельный участок действительно был поставлен на кадастровый учет на место другого земельного участка, так как при составлении межевого плана у данного участка мог возникнуть земельный спор с ЗУ 70:21:0120002:18. Земельный участок с кадастровым номером 70:21:0120002:18 поставлен на кадастровый учет с реестровой ошибкой, но имеет на своем участке постройки. У ЗУ 70:21:0120002:251 в соответствии с документами была утверждена площадь 1500 кв.м. и данный участок накладывался на земельные участки 70:21:0120002:18 и 70:21:0120002:184. Кадастровый инженер подготовил заведомо неправильный межевой план, так как в акте согласования границ указан только собственник ЗУ 70:21:0120002:251. Данная реестровая ошибка была исправлена. Чтобы сохранить площадь земельного участка и соответствовать проекту межевания территории, он был перенесен на место, где в утвержденном проекте межевания не запланированы объекты недвижимости (рис. 4).

Так как проведение комплексных кадастровых работ на практике относительно новая процедура, в ней имеются часто встречающиеся проблемы:

Устаревшие исходные данные. Например, в данном случае проект межевания территории 2016 года, а комплексные кадастровые работы проводились в 2021 году. За пять лет некоторые земельные участки были поставлены на кадастровый учет не в соответствии с таким проектом, помимо этого на этих участках были возведены постройки. Так возникли проблемы у участка 70:21:0120002:212 (рис. 5).

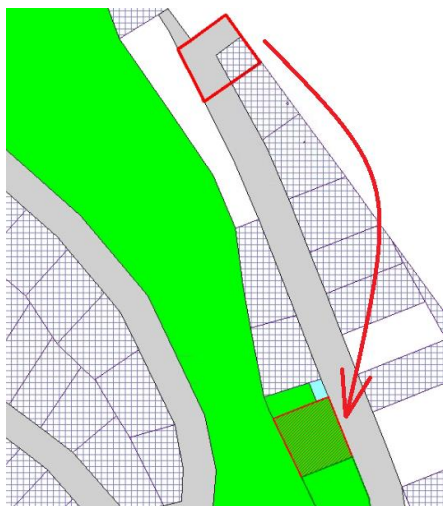


Рис. 4. Исправление реестровой ошибки земельного участка 70:21:0120002:251



Рис. 5. Реестровая ошибка земельного участка 70:21:0120002:212

У земельного участка 70:21:0120002:212 выявлена ошибка, выраженная в смещении границы на 10 м. Владелец ЗУ уже имеет хозяйственные постройки со стороны смещения границы. Земельный участок исправляется в соответствии с проектом межевания территории.

1. Неполная информация в ЕГРН. Анализ кадастрового квартала производился на основании кадастрового плана территории (КПТ). В КПТ были обнаружены земельные участки, которые являются ранее учтенными (местоположение границ отсутствует в ЕГРН), на которые отсутствовали некоторые сведения (адрес). Местоположение некоторых земельных участков выявить не удалось.

2. Отсутствие заинтересованности у собственников объектов недвижимости в отношении защиты своих прав. Многие собственники проявили безразличие при выполнении комплексных кадастровых работ, в связи с чем в определенных местах принимали решения органы местного самоуправления совместно с кадастровым инженером.

Исходя из проблем, с которыми столкнулся кадастровый инженер при выполнении комплексных кадастровых работ в городе Томске, можно сделать вывод, что целесообразно предпринимать при выполнении ККР:

1. Разрабатывать проект межевания территории перед проведением ККР или параллельно, на основании существующей застройки и сведений, содержащихся в ЕГРН. Своевременная актуализация документации по планировке территории значительно снизит количество ошибок и уменьшит время выполнения ККР.

2. Органы местного самоуправления должны принимать активное участие при информировании собственников земельных участков. В свою очередь собственники должны реагировать на проведение таких мероприятий, чтобы в дальнейшем избежать земельных споров.

3. Осваивать больше территорий проводя комплексные кадастровые работы, чтобы актуализировать сведения в ЕГРН.

На основании вышеизложенного сформирована технологическая схема выполнения комплексных кадастровых работ, которая представлена на (рис. 6).

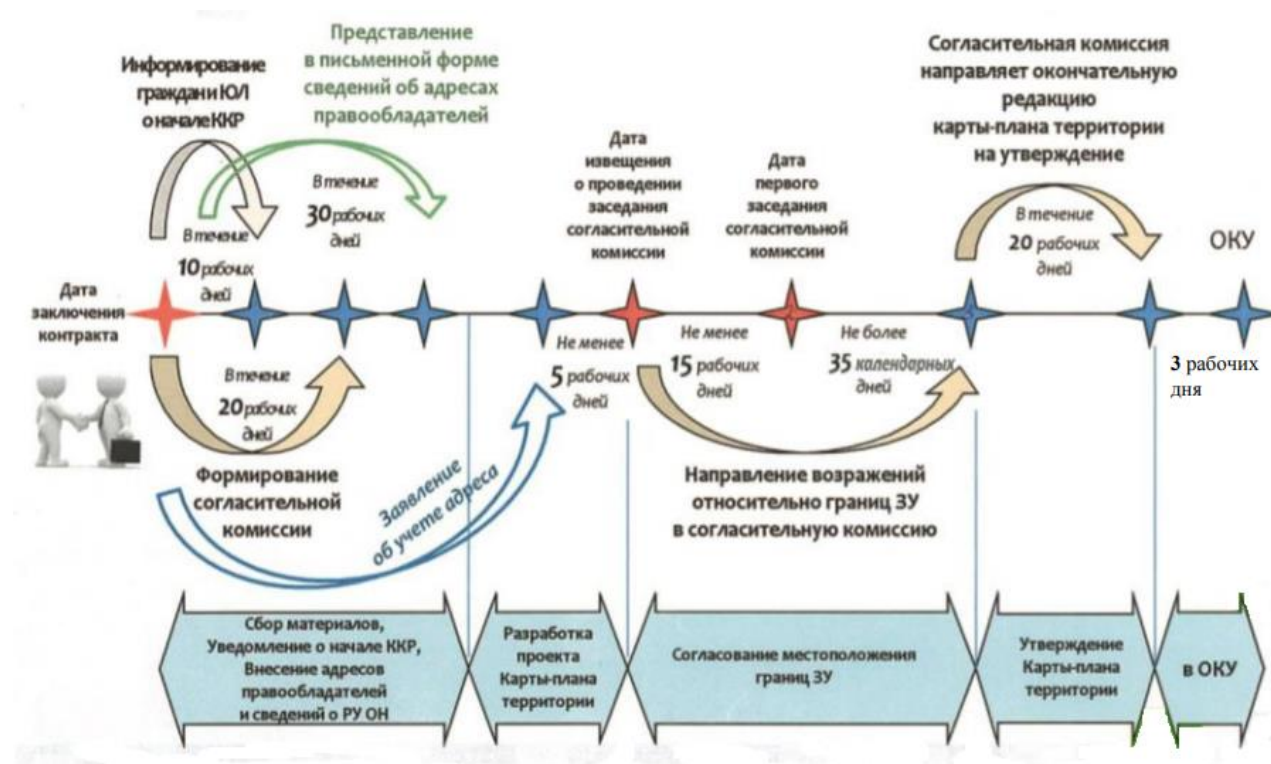


Рис. 6. Технологическая схема выполнения ККР

В настоящее время комплексные кадастровые работы проводятся регулярно. Органы местного самоуправления совместно с кадастровыми инженерами нарабатывают практику ведения ККР и собственную технологию и методику выполнения таких работ.

Для повышения уровня квалификации кадастровых инженеров филиалами Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и Саморегулируемыми организациями проводятся различные семинары, где рассматривают основные ошибки при составлении карты-плана территории и другие вопросы, возникающие при выполнении ККР. При таком взаимодействии появляется возможность узнать все необходимые нюансы при проверке карты-плана территории для того, чтобы не совершать ошибок в дальнейшем, соответственно, своевременно и за короткий срок выполнять комплексные кадастровые работы.

Данные работы необходимы для ведения точного, единого и актуального кадастра в Российской Федерации. С помощью комплексных кадастровых работ пополняются и исправляются сведения в Едином государственном реестре недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ (ред. от 11.06.2021) (с изменениями и дополнениями вступ. в силу с 28.10. 2021 г.). – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> © КонсультантПлюс.
2. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изменениями и дополнениями вступ. в силу с 28.10. 2021г.) – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> © КонсультантПлюс.
3. 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. [Электронный ресурс]. – М.:, 2021. – 79 с.
4. Аврунев Е. И., Вылегжанина В. В., Гиниятов И. А., Колмогоров В. Г., Ямбаев Х. К. Совершенствование аналитического способа вычисления координат границ земельных участков. – Вестник СГУГиТ. – Том 24, № 4, 2019. – С. 197-207.
5. Аврунев Е. И., Каленицкий А. И., Ключниченко В. Н. Проблемы кадастровой деятельности // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2015. – № 5/С. – С. 99–102.

© Е. И. Аврунев, А. А. Бакулина, 2022