

Технология выполнения кадастровых работ в отношении земельных участков

С. А. Ракова^{1}, А. Р. Быханова¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация

* e-mail: chernonozhkina_s.a@mail.ru

Аннотация. Кадастровые работы в отношении земельных участков и других объектов недвижимости являются достаточно важным элементом земельно-имущественных отношений. Все земельные участки подлежат межеванию, на любой объект недвижимости, в том числе, и земельный участок, собственники должны иметь документы, чтобы совершать сделки с этим имуществом и владеть им на законных основаниях, а также защитить свои права при перераспределении и изъятии земель. Для этого необходимо закрепить границы земельного участка с помощью процедуры межевания. Межевание – это работы по установлению границ земельного участка, их восстановлению и закреплению на местности, а также определению его местоположения и площади. Процесс межевания является обязательной частью кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые данные для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

Ключевые слова: кадастровые работы, земельный участок, межевой план, границы, межевание, проблемы кадастровых работ

Technology of cadastral works in relation to land plots

S. A. Rakova^{1}, A. R. Bykhanova¹*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: chernonozhkina_s.a@mail.ru

Annotation. Cadastral works in relation to land plots and other real estate objects are quite an important element of land and property relations. All land plots are subject to land surveying, for any property, including a land plot, the owners must have documents in order to make transactions with this property and own it legally, as well as protect their rights during the redistribution and withdrawal of land. To do this, it is necessary to fix the boundaries of the land using the land surveying procedure. Surveying is the work of establishing the boundaries of a land plot, their restoration and fixing on the ground, as well as determining its location and area. The land surveying process is an obligatory part of cadastral work, which results in the preparation of documents containing the necessary data for the implementation of the state cadastral registration of real estate.

Keywords: cadastral work, land plot, land surveying plan, boundaries, land surveying, problems of cadastral work

Принято считать, что основное богатство страны – земли. Россия занимает первое место в мире по территории, следовательно, обладает уникальными богатствами, созданными самой природой. Особое значение приобретает следующий вопрос: в связи с огромной площадью Российской Федерации важно, чтобы

земли использовались правильно, границы земельных участков были определены и закреплены в соответствии с действующим законодательством.

Целью данной статьи является выявление проблем при осуществлении кадастровой деятельности.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие в процессе выполнения кадастровых работ.

Предметом исследования является технология кадастровой деятельности.

В России права на недвижимость подлежат государственной регистрации. Для того чтобы собственнику закрепить права на земельный участок и распоряжаться им в соответствии с разрешенным использованием, необходимо пройти процедуру государственного кадастрового учета. Для этого необходимо закрепить границы земельного участка с помощью процедуры межевания. Межевание – это работы по установлению границ земельного участка, их восстановлению и закреплению на местности, а также определению его местоположения и площади [1].

Кадастровой деятельностью являются выполнение работ в отношении недвижимого имущества, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые данные для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества [2].

Основным нормативным правовым актом, регулирующим правоотношения, возникающие в сфере кадастровых отношений, является Федеральный закон от 13.07.2015 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». Федеральный закон регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением кадастровой деятельности и деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров [3].

Кадастровый инженер – специалист, выполняющий работы в области межевания земель, кадастровых работ, связанных с недвижимостью. Работа кадастровым инженером является ответственной, так как работа с документами требует профессионализма и внимательности. Любая ошибка может привести к серьезным последствиям.

В ходе проведения кадастровых работ инженер занимается подготовкой следующих документов:

- акт обследования объекта. В этом случае проводятся работы в отношении объекта, который подлежит снятию с кадастрового учета;
- технический план. Данный план является основным документом для проведения кадастрового учета при создании нового объекта, а также при изменениях в характеристиках имущественного комплекса;
- межевой план.

На основании этих документов происходит постановка объекта на кадастровый учет, либо снятие объекта с такого учета [4].

Рассмотрим проблематику выполнения кадастровых работ в отношении земельных участков на примере г. Новосибирска. Новосибирск – третий по численности населения город России. Площадь города равна 502 км². Население на 2022 год – 1 621 330 человек. Номер кадастра Новосибирской области – 54.

Чтобы узнать информацию о земельных участках в г. Новосибирске, необходимо воспользоваться публичной кадастровой картой [5]. Публичная кадастровая карта представляет собой составленную на картографической основе тема-

тическую карту, на которой в графической форме и текстовой форме воспроизводятся сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости.

В ходе исследования были определены проблемы кадастровых работ [6].

Актуальная первая проблема при проведении кадастровых работ в отношении земельных участков: собственники земельных участков с неустановленными границами рискуют вступить в земельные споры с соседями, которые часто решаются только в судебном порядке, а также столкнуться с проблемами при попытке распорядиться недвижимым имуществом по своему усмотрению (нельзя продать, подарить, застраховать участок, а также оформить здание на участке). Но при отсутствии границ земельного участка собственники могут пользоваться им, не нарушая законодательства, так как межевание пока остается процедурой исключительно добровольной [7].

Рекомендация по первой проблеме: собственникам участков без установленных границ нужно провести процедуру межевания земельных участков, это позволит собственнику распоряжаться недвижимым имуществом, защищать свои права и законные интересы в случае возникновения земельных споров. Нельзя утверждать, что без межевания землевладельцу не грозят неприятности. Конфликты с соседями по поводу границ участков все чаще встречаются. Если сосед докажет, что забор вышел за пределы вашего участка и зашел на его землю, то это может привести к суду, где будут денежные взыскания за пользование землей соседа. Так же, пользуясь участком без межевания, легко выйти за его пределы – а это уже расценивается как самовольный захват земли, что может привести к штрафам со стороны контролирующих органов. Межевание позволит индивидуализировать земельный участок: определить его границы, площадь, местоположение.

Актуальная вторая проблема при проведении кадастровых работ в отношении земельных участков: дороговизна проведения кадастровых работ в отношении земельных участков.

Средние цены на кадастровые работы по городу Новосибирску следующие:

- уточнение границ земельного участка (межевание) от 9 000 рублей;
- перераспределение, объединение, раздел границ земельных участков от 8 000 рублей;
- исправление реестровой ошибки от 12 000 рублей.

Из-за дороговизны проведения кадастровых работ многие собственники земельных участков откладывают эту процедуру [8].

Рекомендация по второй проблеме: проведение комплексных кадастровых работ. Если население самостоятельно не устанавливает границы территории, что можно объяснить дороговизной работ, то администрация вправе провести комплексные кадастровые работы за счет бюджетных средств. Под комплексными кадастровыми работами понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех земельных участков, расположенных на территории одного кадастрового квартала. Таким образом, произойдет уточне-

ние границ уже учтенных ЗУ, но и будут размежеваны неучтенные территории, определены границы участков общего пользования и повысится эффективность управления территорией (это в интересах органов управления).

Третья актуальная проблема с межеванием земельных участков следующая: кадастровая стоимость рассчитывается только для тех участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, неважно с межеванием или без. Когда пройдет процедура уточнения границ, то стоимость изменится, так как она зависит от площади земельного участка. Как только появляются в ЕГРН границы участка, то земельному участку присваивается кадастровый номер, это означает, что появится и кадастровая стоимость, и земельный участок будет облагаться земельным налогом. Если не вся территория учтена, то с нее не взимается налог и нельзя её учесть при мониторинге и анализе территории [9, 10].

Рекомендация по третьей проблеме: для того, чтобы собственник участка платил точный налог (например, не переплачивал лишнюю сумму), необходимо провести процедуру межевания земельного участка, так как произойдет уточнение границ и будет определена точная площадь земельного участка и, следовательно, будет рассчитана правильная кадастровая стоимость. Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости [11].

Таким образом, подводя итог вышесказанному, можно сделать вывод о том, что проведение кадастровых работ в отношении земельного участка – это трудоемкий процесс, к которому нужно отнестись со всей серьезностью. Для этого необходимо ответственно подойти к выбору кадастрового инженера. Точно определенные границы земельного участка могут стать защитой от юридических проблем, которые могут возникнуть с землей [12].

На примере г. Новосибирска было выяснено, что в сфере кадастровых работ в отношении земельных участков есть некоторые проблемы, которые требуют решения.

Процедура постановки объекта на кадастровый учет очень важна, так как без нее невозможно зарегистрировать сделку с недвижимостью: купить или продать, обменять, подарить, оставить в наследство, сдать в аренду, приватизировать.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости: Федер. закон № 218-ФЗ: [принят Гос. думой 3 июля 2015 г.: одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 г.]. – Москва – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 18.05.2022) – Режим доступа: Консультант Плюс.

2. Государственный кадастровый учет земельных участков. – URL: <https://kadastr.ru/magazine/news/gosudarstvennyy-kadaastrovyuy-uchet-zemelnykh-uchastkov-dlya-chego-on-nuzhen-poryadok-ego-prokhozhdeni/> (дата обращения: 11.05.2022).

3. Российская Федерация. Законы. О кадастровой деятельности: Федер. закон № 221-ФЗ: [принят Гос. думой 4 июля 2007 г.: одобрен Советом Федерации 11 июля 2007 г.]. – Москва – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/ (дата обращения: 21.05.2022) – Режим доступа: Консультант Плюс.

4. Результат кадастровой деятельности. – URL: <https://advokat-malov.ru/gosudarstvennaya-registraciya-i-kadastr-nedvizhimosti/rezultat-kadastrovoj-deyatelnosti.html> (дата обращения: 02.06.2022).
5. Публичная кадастровая карта. – URL: <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.98792078239404,83.24624699979697/17/@5w3tqxjnb> (дата обращения: 04.05.2022).
6. Последствия отсутствия межевания земельного участка. – URL: <http://pro-gkn.ru/kadastr/109-zemlya-v-sobstvennosti-no-net-mezhevanij-posledstvij.html> (дата обращения: 07.06.2022).
7. Проблемные вопросы, возникающие при государственном кадастровом учете в случае уточнения границ (межевания) земельных участков. – URL: <http://www.aspromr.ru/rosreestr/307-problemnye-voprosy-voznikayushchie-pri-gosudarstvennom-kadaastrovom-uchete-v-sluchae-utochneniya-granits-mezhevaniya-zemelnykh-uchastkov.html> (дата обращения: 11.05.2022).
8. Кадастровые работы и услуги в 2022 году. – URL: <https://mosoblreg.ru/kadastrye-raboty-i-uslugi> (дата обращения: 13.05.2022).
9. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации: [принят Гос. думой 16 июля 1998 г. : одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/ (дата обращения 19.05.2022). – Режим доступа: КонсультантПлюс.
10. Земельный налог для физических лиц: Межевание земельного участка. – URL: <https://kolesovgb.ru/index.php/finansovoe-planirovanie/kak-upravlyat-lichnymi-finansami/podokhodnyj-nalog-i-nalogovye-vychety-dlya-fizicheskikh-lits/796-zemelnyj-nalog-dlya-fizicheskikh-lits-mezhevanie-zemelnogo-uchastka> (дата обращения: 02.06.2022).
11. Налогообложение недвижимости по кадастровой стоимости. – URL: <https://www.nalog.gov.ru/rn77/taxation/taxes/imuch2016/> (дата обращения: 30.05.2022).
12. Постановка земельного участка на кадастровый учет. – URL: https://geostart.ru/post/551?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=geostart_post_s&utm_content=11738574256&utm_term=&yadclid=1025712&yadordid=163327938&yclid=4133137126973767679 (дата обращения 12.05.2022).

© С. А. Ракова, А. Р. Быханова, 2023