

Я. Д. Погорелова^{1✉}, А. Л. Ильиных¹

Роль комплексных кадастровых работ, проводимых в отношении земельных участков

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: yaniks.s.d@mail.ru

Аннотация. В статье рассматривается суть комплексных кадастровых работ, перспективы их выполнения. Проанализированы основные положительные и отрицательные стороны выполнения комплексных кадастровых работ и их значимость для государства.

Ключевые слова: комплексные кадастровые работы, органы местного самоуправления, регистрационная ошибка, земельный участок

Ya. D. Pogorelova^{1✉}, A. L. Ilyinykh¹

The role of complex cadastral works carried out in relation to land plots

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: yaniks.s.d@mail.ru

Abstract. The article examines the essence of complex cadastral works and the prospects for their implementation. The main positive and negative aspects of complex cadastral works and their importance for the state are analyzed.

Keywords: comprehensive cadastral works, local self-government bodies, registry error, land plot

Введение

Общепризнано, что земельные ресурсы являются основным богатством любой страны. Именно к учету земель издавна государство привлекало пристальное внимание.

Комплексные кадастровые работы являются одним из важнейших источников актуальной и точной информации о земельных участках и недвижимом имуществе в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) как государственном информационном ресурсе.

Комплексные кадастровые работы (ККР) – это мероприятия, направленные на уточнение границ земельных участков, зданий, сооружений в учетных кадастровых кварталах. Целью комплексных кадастровых работ является образование земельных участков, уточнение местоположения границ земельных участков, находящихся в государственной собственности и исправления реестровых ошибок в сведениях ЕГРН, подготовка карта-плана территории [1].

Методы и материалы

Теоретической основой исследования послужили труды и правовые акты в сфере кадастровой деятельности и земельных отношений [1-8].

Исполнителем комплексных кадастровых работ может являться только кадастровый инженер, а заявителем могут выступать: органы госвласти и местного самоуправления (ОМС), и правообладатели невидимого имущества [2]. По инициативе, поступающей от ОМС для ККР финансирование бюджетное, если же внебюджетное, то инициаторами выступают физические или юридические лица.

Результаты

Комплексные кадастровые работы – это вид инвентаризации недвижимости для массового уточнения сведений в пределах одной территориальной единицы (преимущественно кадастрового квартала).

Основные положительные стороны проведения ККР:

- разрешение земельных споров. При выполнении комплекса работ устраняются технические и реестровые ошибки в сведениях ЕГРН, возникшие из-за ранее проведенных работ;
- экономический фактор заключается в том, что финансирование выделяется из местного бюджета, тем самым снимая с граждан бремя расходов;
- эффективность. Проводя работы одним большим комплексом, уточняются границы нескольких земельных участков параллельно;
- согласование местоположения границ земельных участков осуществляется согласительной комиссией, что избавляет собственников от необходимости делать это в индивидуальном порядке;
- определяется местоположение контуров сооружений и зданий, и происходит «привязка» этих объектов к земельным участкам, на которых они расположены.

Особенность проведения комплексных работ заключается в том, что, может значительно изменяться площадь земельных участков, так как уточняется и закрепляется эта величина по фактически занимаемым границам. Однако основное внимание, в таком случае, уделяется максимальным и минимальным размерам земельных участков, согласно Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) той или иной территории. При уточнении площади, земельный участок не должен превышать 10% от исходной площади, зарегистрированной в ЕГРН. В случае, если земельный участок не проходит по нормам правил землепользования и застройки, площадь такого участка регистрируют только с письменного согласия собственника/правообладателя.

Главный негативный аспект комплексных работ заключается в возможности образовании «дубля» земельного участка. Если площадь земельного участка в ЕГРН числится как уточненная, но при этом границы земельного участка отображены на Публичной кадастровой карте и зарегистрированы, происходит наложение границ одного и того же участка. В результате наложения и задвоения объекта, происходит образование нового земельного участка, при этом, декларированный участок и его статус числится как актуальный в сведениях ЕГРН.

Кроме графического наложения, бывают случаи, когда земельный участок относится к разным категориям земель. В действующем законодательстве нет точного определения территории двойного учета.

К отрицательным сторонам относят также наложение/пересечение границ нескольких земельных участков (рис. 1). На примере можно рассмотреть территории садовых товариществ или огородных кооперативов. При комплексных работах, статус у участка идет как декларированный, в случае если собственник по собственной инициативе проводит межевание земельного участка, то после полевых работ и геодезической съемки выявляют наложение границ на смежные земельные участки. На это могут влиять два фактора при выполнении комплексных работ: это неточность измерений или же подготовка проекта межевания по космическим снимкам.

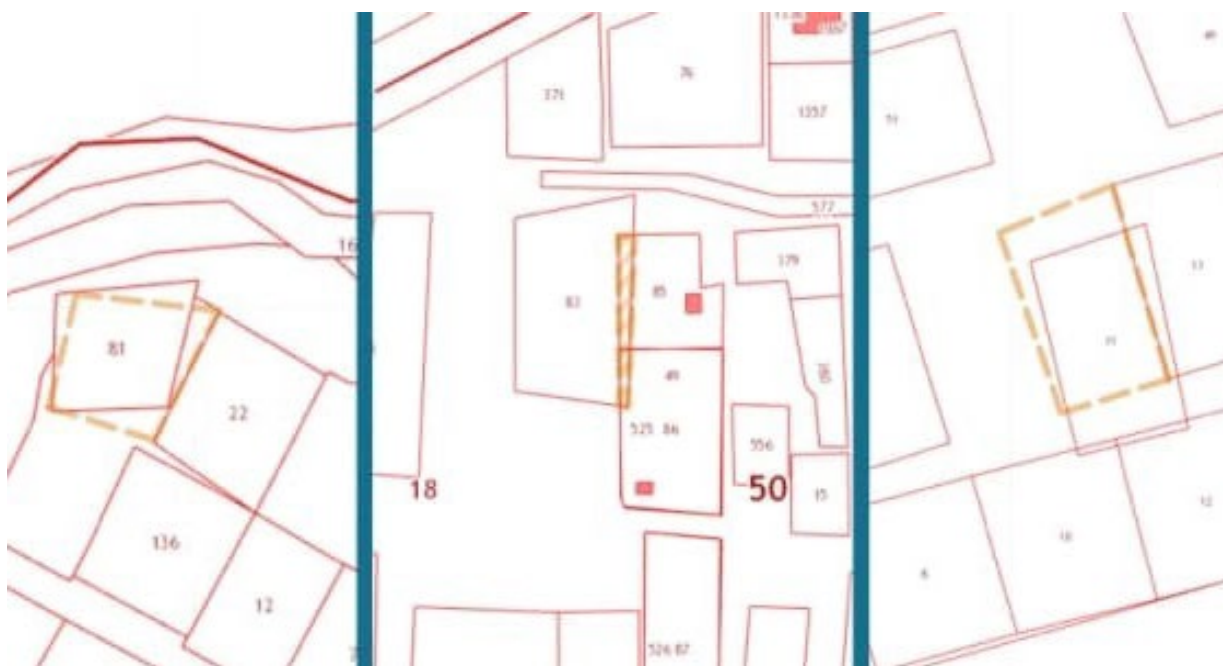


Рис. 1. Пересечение границ земельных участков

В 2025 году в законодательстве произошли изменения и появилось новое понятие «комплексные кадастровые работы федерального значения». Такие работы выполняют по соглашению о субсидии, предоставленной Публично-правовой компании (ППК) «Роскадастр», заключенному между этой организацией и федеральным органом исполнительной власти [1].

Обсуждение

Росреестр в 2025 году заключил соглашения на проведение ККР для 87 субъектов Российской Федерации [9].

Полагаем, что формирую перечень кадастровых кварталов для проведения ККР федерального значения первостепенными будут кадастровые кварталы, в которых:

- большое количество реестровых ошибок в местоположении границ объектов недвижимости, т. е. были неверно установлены границы участков и ОКС;
- у наибольшего количества земельных участков не установлены границы и у объектов капитального строительства нет привязки к участкам;
- имеются утвержденные документы для образования новых земельных участков, предусмотренные ч. 6 ст. 42.1 Федерального закона «О кадастровой деятельности» [1], т. е. для участков утверждены проекты межевания территории или другая проектная документация.

Кроме того, ППК «Роскадастр» подготавливает описание местоположения границ зон с особыми условиями пользования территории, объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, лесничеств. Выполнение данных работ позволит органам местного самоуправления избегать нарушений законодательства при планировании развития территории.

Заключение

Преимущество для государства при выполнении комплексных кадастровых работ – это рост налогообложения. Количество уточненных земельных участков становится в разы больше, объектов налогообложения, собственно, тоже больше. Собственники/правообладатели не редко после проведения кадастровых работ не задумываются об итоговой площади, тем самым не оценивая возможность повышения налогов. Таким образом, после проведения ККР собственники участков должны избежать возможных земельных споров и юридических проблем в будущем.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О кадастровой деятельности// Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ. – URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=501400&ysclid=mjfvqd6etm241656098> (дата обращения: 22.09.2025). – Текст : электронный.
2. Ильиных А.Л., Гиниятов И.А. К вопросу о проведении комплексных кадастровых работ на землях, предназначенных для ведения садоводства// Современные вопросы землеустройства, кадастра и мониторинга земель: материалы региональной научно-практической конференции, 26 ноября 2016 г. / отв. редактор А. М. Олейник. – Тюмень: ТИУ, 2016. – С. 53-57. — Текст: непосредственный.
3. Ильиных А.Л. Предпосылки проведения комплексных кадастровых работ на сельскохозяйственных землях (на примере Новосибирской области)//Инновационные технологии и технические средства для АПК: материалы международной научно-практической конференции молодых ученых и специалистов (Россия, Воронеж, 15-17 ноября). – Ч.П. - Воронеж: ФГБОУ ВО Воронежский ГАУ, 2016. – С. 161-165. – Текст: непосредственный.
4. Варламов А.А., Гальченко С.А., Аврунев Е.И. Кадастровая деятельность : учебник. – Москва : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2021. – 280 с. — Текст: непосредственный.
5. Вылегжанина В.А., Гиниятов И.А., Добротворская Н.И., Тимонов В.А. Аспекты развития территорий в рамках государственных программ/ В.В. Вылегжанина, И.А. Гиниятов, Н.И. Добротворская, В.А. Тимонов // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIX Международный научный конгресс, 17–19 мая 2023 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Международная научная конференция «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2023. – С. 67-75. – Текст: непосредственный.

6. Губанищева М. А. К вопросу о выполнении комплексных кадастровых работ // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIX Международный научный конгресс, 17–19 мая 2023 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Международная научная конференция «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2023. – С. 76-80. – Текст: непосредственный.

7. Дубровский А.В. Технологические аспекты разработки принципов эффективного использования земельных ресурсов/ А.В. Дубровский // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVIII Междунар. науч. конгр., 18–20 мая 2022 г., Новосибирск : сборник материалов в 8 т. Т. 3 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. – С. 124-131. – Текст: непосредственный.

8. Кузнецов С.М., Малыгина О.И. Проблемы и перспективы геопространственных данных при внедрении в цифровую экономику для управления территориями/ С.М. Кузнецов, О.И. Малыгина // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сб. материалов IV Национальной научно-практической конференции, 17–19 ноября 2020 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2021. – С. 186-190. – Текст: непосредственный.

9. Комплексные кадастровые работы/ Росреестр. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/activity/obespechenie-kadaastrovoy-deyatelnosti/kompleksnye-kadaastrovye-raboty/?ysclid=mjg0cdx6pj-838631000> (дата обращения: 22.10.2025). – Текст : электронный.

© Я. Д. Погорелова, А. Л. Ильиных, 2026