

DOI: 10.12737/article_5940f01ba4f9a6.29604855

*Затолокина Н.М., канд. геог. наук, доц.
Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова
Харченко Т.В., магистрант
Белгородский государственный аграрный университет имени В.Я. Горина*

КОМПЛЕКСНЫЕ КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ НА ТЕРРИТОРИИ БЕЛГОРОДСКОГО РАЙОНА

nm_zatolokina@yandex.ru

В статье раскрывается понятие комплексных кадастровых работ как инструмента по упорядочению границ объектов недвижимости. Рассматриваются пилотные проекты по проведению комплексных кадастровых работ и ожидаемые результаты. Комплексные кадастровые работы – принципиально новая технология кадастровой деятельности, которая ранее не применялась в России в целом. Они отличаются масштабным характером, так как затрагивают комплекс территорий, а не ограничены проведением учета отдельно взятого земельного участка.

Ключевые слова: комплексные кадастровые работы, объект недвижимости, граница, кадастровая деятельность, земельный участок.

Введение. В настоящее время около 30 млн. земельных участков (это почти половина участков, сведения о которых имеются в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) не имеют точного описания границ. Их суммарная площадь превышает 60 % земельного фонда страны. Еще хуже ситуация с объектами капитального строительства (порядка 70 млн. объектов): сведения о них были включены в Единый государственный реестр недвижимости на основе данных прежнего технического учета (его вели бюро технической инвентаризации), но при этом их местоположение не было привязано к земле посредством координат. Это создает определенные сложности и для правообладателей соответствующих объектов, и для государства. Таким образом, имеется общая заинтересованность в упорядочении границ. Осуществлять такое упорядочение целесообразно комплексно, охватывая как максимальное число таких земельных участков (с неурегулированными границами) в пределах квартала, так и иные объекты недвижимости [1].

Методология. При написании статьи использовались различные методы исследования: аналитический метод, метод системного анализа научной литературы и нормативных документов по заявленной теме исследования, метод обобщения, сравнительный метод, балансовый метод.

Основная часть. Федеральным законом от 22.12.2014 года № 447-ФЗ в федеральные законы «О кадастровой деятельности» и «О государственном кадастре недвижимости» была введена глава «4.1. Комплексные кадастровые работы» (ККР). Согласно ст. 42.1 под комплексными кадастровыми работами в целях настоящего Федерального закона понимаются кадастровые ра-

боты, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов:

1) земельных участков, сведения Единого государственного реестра недвижимости о которых не соответствуют установленным на основании Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» требованиям к описанию местоположения границ земельных участков;

2) земельных участков, занятых зданиями или сооружениями, площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории;

3) зданий, сооружений, а также объектов незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» порядке.

Выполнение ККР отнесено законодательством к ведению субъектов РФ и органов местной власти. В рамках своих полномочий органы местного самоуправления и органы исполнительной власти субъектов РФ формируют перечень работ для проведения массового кадастрового учета и оформляют техническое задание с описанием конкретных характеристик кадастровых кварталов, подлежащих комплексным кадастровым работам [2].

Поскольку проведение ККР было регламентировано относительно недавно, работы по их

проведению сейчас находятся на начальном этапе. Так, в декабре 2016 года Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), подведомственная Минэкономразвития России, начала согласование с субъектами РФ соглашений о предоставлении субсидий на проведение ККР. Механизм предоставления Росреестром субсидий на проведение ККР заложен в федеральной целевой программе по развитию учетно-регистрационной системы [3]. В 2017 году субсидии на выполнение комплексных кадастровых работ предоставили трем пилотным регионам – Республике Тыва, Астраханской и Белгородской областям [4].

На основании вышесказанного Правительством Белгородской области было принято распоряжение от 19 декабря 2016 года № 613 «Об организации проведения комплексных кадастровых работ на территории Белгородской области», в рамках которого Департаментом имущественных и земельных отношений был разработан проект: «Выполнение комплексных кадастровых работ на территории населенных пунктов Белгородской области (в пилотных муниципальных образованиях)» [5]. Одним из таких пилотных муниципальных образований стал Белгородский район.

Главой администрации Белгородского района был утвержден план мероприятий (дорож-

ная карта) от 30 ноября 2016 года, который включает в себя следующие этапы (по май включительно):

- отбор садоводческих некоммерческих товариществ для проведения комплексных кадастровых работ;
- проведение конкурсных процедур в соответствии с законодательством о контрактной системе в сфере закупок, товаров, работ, услуг;
- заключение муниципального контракта на проведение комплексных кадастровых работ;
- направления извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ в администрацию поселения, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы для размещения на официальном сайте поселения в информационно телекоммуникационной сети «Интернет»
- формирование согласительной комиссии в соответствии со ст.42.10 Федерального закона от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [6].

Распоряжением администрации Белгородского района от 3 февраля 2017 года № 109 «О проведении комплексных кадастровых работ на территории Белгородского района» определен перечень кадастровых кварталов, в отношении которых будут проводиться ККР (табл. 1) [7].

Таблица 1

Перечень кадастровых кварталов, в отношении которых планируется проведение комплексных кадастровых работ в 2017 году

№ п/п	Номер кадастрового квартала	Площадь кадастрового квартала, га	Местоположение кадастрового квартала	Поселение, в границах которого расположен кадастровый квартал
1	31:15:1204009	7	Мкр. «Тополек»	в границах Дубовского с/п, п. Дубовое
	31:15:1204008	6,6		
	31:15:1204007	7,5		
	31:15:1204006	8		
	31:15:1204005	9,3		
	31:15:1204001	5,1		
	31:15:1204002	4,9		
	31:15:1204003	4,9		
2	31:15:1204004	8,2	СНТ «Ягодка»	в границах Беломестненского с/п
	31:15:0311005	4,5		
3	31:15:0311005	5,33	СНТ «Белогорье»	в границах Беломестненского с/п
	31:15:0312029	2,79		
4	31615:1502001	79,1	СТ «Урожай»	в границах Бессоновского с/п
5	31:15:1311001	16,15	СНТ «Феддеровское»	в границах Майского с/п
	31:15:1901001	6,7		
	Итого:	176,07		

ККР – это прежде всего устранение некорректных сведений об объектах недвижимости, содержащихся в ЕГРН. Негативные последствия отсутствия и недостоверности сведений могут выражаться в: снижении качества и эффективности управления земельными ресурсами; низких гарантиях права собственности граждан и юридических лиц; снижении инвестиционной привлекательности территорий и объектов жилищного и иного строительства; выпадающих доходов бюджетов по налогам на недвижимость. Именно поэтому главной целью пилотного проекта является обеспечение гарантии защиты прав граждан, юридических лиц, публично-правовых образований на принадлежащие им земельные участки и объекты недвижимости на основе государственного учета полных и достоверных сведений о местоположении (координатах) границ таких объектов в кадастровых кварталах, на территории которых выполнены комплексные кадастровые работы [8].

Комплексные кадастровые работы включают одновременно мероприятия для земельного участка и объекта недвижимого имущества. Поэтому в порядок процедур по совершению комплексных кадастровых работ входит инвентаризация земель и инвентаризация объектов недвижимого имущества, расположенного на обследуемом участке. Для формирования массива кадастровой информации, необходимой для проведения комплексных кадастровых работ, используют сведения, полученные при проведении инвентаризации объектов недвижимости [9].

Инвентаризация земель представляет один из видов земельно-кадастровых работ, в результате выполнения которых должны быть получены достоверные сведения об использовании земель и земельной собственности.

Согласно данным инвентаризации, проведенной администрацией Белгородского района: общее количество земельных участков, расположенных в вышеуказанных кварталах по КПП – 1574, количество земельных участков, расположенных в кадастровых кварталах, без наличия границ по КПП – 1049, общее количество земельных участков, расположенных в данном СТ по проекту – 1083. Отсюда видно, что 30 % земельных участков не имеют установленных границ, и существующие на местности земельные участки не совпадают прогнозируемыми в проекте. Это несоответствие еще раз доказывает необходимость проведения ККР [10].

Результатом комплексных кадастровых работ будет карта-план территории, содержащей сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории

выполнения комплексных кадастровых работ. На сегодняшний день на сайтах муниципальных образований, в которых будет проводиться ККР, опубликованы извещения и идет сбор информации кадастровыми инженерами об исследуемых объектах.

Согласно Дорожной карте к декабрю 2017 года должно быть произведено внесение сведений о земельных участках и местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, по форме? установленной органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, и карты-плана территории, представленных исполнителем комплексных кадастровых работ в орган кадастрового учета.

Заключение. Комплексные кадастровые работы – это новая ветвь кадастровой деятельности, которая направлена на актуализацию фактических данных, характеризующих земельные участки и прочно связанные с ними объекты как индивидуально-определенные вещи. Проведя обзор основных нормативно-правовых актов и исследование в данном направлении на конкретном муниципальном образовании, трудно оценить действенность и эффект от проведения ККР, поскольку законодательством они регламентированы всего лишь несколько лет и находятся на стадии пилотных проектов. Но можно определить ожидаемый результат, который заключается во внесении в ЕГРН точных сведений о местоположении границ земельных участков, местоположении границ зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельных участках, наличие которых позволит осуществлять Российской Федерации, субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям качественное управление и распоряжение объектами недвижимости, приведет к повышению уровня юридической защиты прав и законных интересов правообладателей земельных участков, устранению кадастровых ошибок, допущенных при определении местоположения границ земельных участков, снижению количества земельных споров, а также увеличению поступлений в консолидированный бюджет, получаемых от сбора земельного налога, налога на имущество физических лиц и налога на имущество организаций [11]. Так, например, на территории Белгородского района планируется внести в ЕГРН достоверных сведений о местоположении границ в отношении не менее чем 1500 земельных участков.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Липски С.А. Комплексные кадастровые работы как необходимый шаг по упорядочению

отношений в сфере недвижимости [Электронный ресурс]. URL: <http://xn----7sbaj7auwnffhk.xn--plai/article/15677> (дата обращения: 30.05.2017).

2. Постановление Правительства Российской Федерации от 10 октября 2013 г. N 903 "О Федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2019 годы)» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 29.05.2017).

3. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с послед. доп. и изм.) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 29.05.2017).

4. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.ru/site/press/news> (дата обращения 30.05.2017).

5. Распоряжение Правительства Белгородской области от 19 декабря 2016 года № 613 «Об организации проведения комплексных кадастровых работ на территории Белгородской области» [Электронный ресурс]. URL: <http://belrn.ru/category/docs/> (дата обращения 30.05.2017).

6. ПЛАН МЕРОПРИЯТИЙ (ДОРОЖНАЯ КАРТА) по выполнению комплексных кадастровых работ на территории Белгородского района в рамках реализации федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2019 годы)» [Электронный

ресурс]. URL: <http://belrn.ru/category/docs/> (дата обращения 30.05.2017).

7. Распоряжение администрации Белгородского района от 3 февраля 2017 года № 109 «О проведении комплексных кадастровых работ на территории Белгородского района» [Электронный ресурс]. URL: <http://belrn.ru/category/docs/> (дата обращения 29.05.2017).

8. План управления проектом «Выполнение комплексных кадастровых работ на территории населенных пунктов Белгородской области (в пилотных муниципальных образованиях)» от 9 января 2017 года [Электронный ресурс]. URL: <https://belregion.ru/documents/> (дата обращения 31.05.2017).

9. Насонова В.В. Информационные ресурсы для обеспечения инвентаризации объектов недвижимости // Молодежный научный форум: Общественные и экономические науки. Электронный сборник статей по материалам XXXIX студенческой международной заочной научно-практической конференции. – Москва: Изд. «МЦНО». 2016. С. 269–273.

10. Информация о результатах инвентаризации кадастровых кварталов, в отношении которых запланировано проведение комплексных кадастровых работ на территории Белгородского района [Электронный ресурс]. URL: <http://belrn.ru/category/docs/> (дата обращения 30.05.2017).

11. Субсидии на выполнение комплексных кадастровых работ // Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/subsidii-na-vypolnenie-kompleksnykh-kadastrovykh-rabot/> (дата обращения 30.05.2017).

Zatolokina N.M., Kharchenko T.V.

COMPLEX CADASTRE WORKS ON THE TERRITORY OF THE BELGOROD DISTRICT

The article reveals the notion of a complex of cadastral works as a tool to streamline the boundaries of objects of real estate. Discusses a pilot project to conduct a comprehensive cadastral works and expected results. A comprehensive cadastral works – radically new technology for cadastral activities that have not previously been used in Russia as a whole. They differ in the scale of nature as they cover complex areas, and not limited to account separately taken of the land.

Key words: *comprehensive cadastral works, property, boundary, cadastral activity, land parcel.*

Затолокина Наталья Михайловна, кандидат географических наук, доцент кафедры городского кадастра и инженерных изысканий.

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.

Адрес: Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

E-mail: nm_zatolokina@yandex.ru

Харченко Татьяна Владимировна, магистрант, кафедры землеустройства, ландшафтной архитектуры и плодородства.

Белгородский государственный аграрный университет имени В.Я. Горина.

Адрес: 308503, Белгородская обл., Белгородский р-н, п. Майский, ул. Вавилова, 1.

E-mail: tane4ka241094@ya.ru
