

DOI: 10.12737/article_59a93b11d86203.74877261

*Даниленко Е.П., доц.
Белгородский государственный технологический университет им. В. Г. Шухова
Коробейник В.А., магистрант
Белгородский государственный национальный исследовательский университет*

КОМПЛЕКСНЫЕ КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ КАК ИНСТРУМЕНТ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЕЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

danilenko_ep@mail.ru

В статье рассмотрен вопрос о важности проведения комплексных кадастровых работ. Определены объекты, субъекты комплексных кадастровых работ и цель их проведения. Проанализирована нормативно-правовая документация по данной проблеме. Рассмотрен план проведения комплексных кадастровых работ на территории Шебекинского района, а также их роль в повышении эффективности управления территорией Шебекинского района.

***Ключевые слова:** комплексные кадастровые работы, объект недвижимости, кадастровый квартал, органы местного самоуправления, управленческие решения, эффективность управления.*

Комплексные кадастровые работы занимают важное положение в системе государственного управления территорией муниципального образования. Они охватывают такие функции управления как: изучение, обследование, съемка и картографирование земельных ресурсов, ведение единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), оперативные управленческие решения и

действия, информационное обеспечение платности землепользования, государственный надзор за использованием земель, разрешение земельных споров.

Главная цель проведения комплексных кадастровых работ – это наполнение ЕГРН сведениями об объектах недвижимости. Филиалам ФГБУ «ФКП Росреестра» поручается осуществлять взаимодействие с органами исполнительной власти по проведению комплексных кадастровых работ.

Под комплексными кадастровыми работами понимаются кадастровые работы, выполняемые одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов объектов комплексных кадастровых работ [2].

Объектами комплексных кадастровых работ являются:

– земельные участки, кадастровые сведения о которых не соответствуют требованиям к описанию местоположения границ земельных участков;

– земельные участки, занятые зданиями или сооружениями, площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых

предусмотрено утвержденным проектом межевания территории;

– здания, сооружения, а также объекты незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [2].

Субъектами комплексных кадастровых работ выступают: заказчик – уполномоченный орган местного самоуправления; исполнитель – кадастровый инженер; орган кадастрового учета.

Комплексные кадастровые работы – это единственный действенный механизм уточнения границ земельных участков и закрепления их на местности. Однако выполнение комплексных кадастровых работ носит не обязательный характер и является инициативой органов местного самоуправления муниципальных образований.

На территории муниципальных образований Российской Федерации реализация мероприятия «Проведение комплексных кадастровых работ» запланирована за счет предоставления субсидий из федерального бюджета и средств бюджетов субъектов Российской Федерации, начиная с 2017 года [3]. В 2017 году Правительством РФ субсидии на выполнение комплексных кадастровых работ планируется предоставить трем пилотным регионам – Республике Тыва, Астраханской и Белгородской областям.

На реализацию мероприятий по выполнению комплексных кадастровых работ в Белгородской области выделено: из средств федерального бюджета – 7810 тыс. руб., из средств областного бюджета – 4023 тыс. руб.

План мероприятий по проведению комплексных кадастровых работ на территории Бел-

городской области на 2017 год утвержден распоряжением Правительства Белгородской области № 613-рп от 19.12.2016 года «Об организации проведения комплексных кадастровых работ на территории Белгородской области». Проведение мероприятий в Белгородской области запланировано на территории: Алексеевского района – 7 кадастровых кварталов, Новооскольского района – 2 кадастровых квартала, Ивнянского района – 6 кадастровых кварталов, Белгородского района – 25 кадастровых кварталов, Губкинского городского округа – 5 кадастровых кварталов, Шебекинского района и города Шебекино – 20 кадастровых кварталов.

Для примера рассмотрим проведение комплексных кадастровых работ на территории Шебекинского района.

Подход к установлению границ земельных участков путём выполнения комплексных кадастровых работ значительно снижает затраты (стоимость работ в расчете на один участок значительно ниже в сравнении с ситуацией, когда участки межуются по одному), а также уменьшает вероятность кадастровых ошибок.

Департаментом имущественных и земельных отношений Белгородской области утвержден перечень кадастровых кварталов, в границах которых планируется проведение комплексных кадастровых работ на территории Шебекинского района (табл. 1) [6].

Выбраны 20 кадастровых кварталов, в границах которых расположены садоводческие товарищества (далее – СТ) с максимальным числом неиспользуемых земельных участков и земельных участков с неурегулированными границами.

Проведение комплексных кадастровых работ на территории Шебекинского района позволит:

- получить актуальную, полноценную и юридически значимую информацию об объектах недвижимости на территории муниципального образования;
- выявить неиспользуемые, нерационально используемые или используемые не по целевому назначению и не в соответствии с видом разрешенного использования земельные участки;
- выявить самовольные постройки и факты самовольного захвата земель;
- устранить кадастровые ошибки, допущенные ранее при определении местоположения границ земельных участков;
- разрешить существующие земельные споры и предотвратить их возникновение в будущем;
- увеличить базу налогооблагаемых объектов недвижимости;
- вовлечь в оборот неиспользуемые ранее земельные участки [7].

Таблица 1

Перечень кадастровых кварталов, в границах которых планируется проведение комплексных кадастровых работ на территории Шебекинского района

№ п/п	Номер кадастрового квартала	Местоположение кадастрового квартала	Категория земель	Хар-ка кадастрового квартала
1	31:17:1911005	Шебекинский район, СТ «Лесное»	Земли сельскохозяйственного назначения	Садоводческие товарищества
2	31:17:1911006			
3	31:17:1911007			
4	31:17:1912012	Шебекинский район, СТ «Лесок»		
5	31:17:1912010	Шебекинский район, СТ «Полесье»		
6	31:17:1912011	Шебекинский район, СТ «Изумруд»		
7	31:17:1912008	Шебекинский район, СТ «Виола»		
8	31:17:1912009			
9	31:17:1912006	Шебекинский район, СТ «Сирень»		
10	31:17:1912007			
11	31:17:1912005	Шебекинский район, СТ «Сельский строитель»		
12	31:17:1912014			
13	31:17:1912004	Шебекинский район, СТ «Пищевик»		
14	31:17:1912001	Шебекинский район, СТ «Изабелла»		
15	31:17:1912002			
16	31:17:1912003			
17	31:17:1911001	Шебекинский район, СТ «Кооператор»		
18	31:17:1911002			
19	31:17:1911003			
20	31:17:1911004	Шебекинский район, СТ «Салют-2»		

Комплексные кадастровые работы на территории Шебекинского района проводятся на основании итогов конкурса на выполнение комплекс-

ных кадастровых работ на территории муниципального образования по состоянию на 19.05.2017 г. (табл. 2).

Таблица 2

Информация о проведении конкурсов на выполнение комплексных кадастровых работ на территории Шебекинского района

№ п/п	Наименование товара (кадастровые кварталы)	Начальная (макс.) цена контракта, руб.	Дата заключения контракта	Цена по итогам конкурса, руб.	Сумма экономии бюджетных средств, руб.	Срок исполнения работ	Исполнитель работ
1	31:17:1911001, 31:17:1911002, 31:17:1911003 – СТ «Кооператор», 31:17:1911004 – СТ «Салют-2»	396317	11.05.2017	356685	39632	20.11.2017	БОГУП «РНПЦ» ОДНО ОКНО»
2	31:17:1912006, 31:17:1912007 – СТ «Сирень», 31:17:1912011 – СТ «Изумруд»	486388	10.05.2017	389110,4	97277,6	20.11.2017	ООО «Белгородземпроект»
3	СТ «Изabella»(31:17:1912001, 31:17:1912002, 31:17:1912003)	468373	12.05.2017	468373	0	20.11.2017	БОГУП «РНПЦ» ОДНО ОКНО»
4	СТ «Лесное» (31:17:1911005, 31:17:1911006, 31:17:1911007)	525693	04.05.2017	499000	26693	20.11.2017	ООО «БРИЗ»
5	31:17:1912008, 31:17:1912009 – СТ «Виола», 31:17:1912010 – СТ «Полесье», 31:17:1912012 – СТ «Лесок»	379942	04.05.2017	360950	18992	20.11.2017	ООО «БРИЗ»
6	31:17:1912004 – СТ «Пищевик», 31:17:1912005, 31:17:1912014 – СТ «Сельский строитель»	473287	12.05.2017	449650	23637	20.11.2017 на сайте госзакупок Дата – 20.12.2017	ООО «БРИЗ»
ИТОГО:		2730000		2523768,4	206231,6		

Комплексные кадастровые работы на территории Шебекинского района будут проводиться в период с 12 мая 2017 года по 20 ноября 2017 года [8]. Заказчик комплексных кадастровых работ – Комитет муниципальной собственности и земельных отношений администрации Шебекинского района.

Комплексные кадастровые работы на территории Шебекинского района проводятся в местной системе координат – МСК-31. Также для

проведения комплексных кадастровых работ имеется картографический материал Шебекинского района и г. Шебекино: цифровой навигационный план городов открытого пользования масштаба 1:10000 на территорию г. Шебекино, плано-топографическая основа масштаба 1:2000 на территорию г. Шебекино (1999 г.) на бумажных носителях в местной системе координат (табл. 3).

Таблица 3

Сведения о наличии картографического материала на территорию Шебекинского района и г. Шебекино

№ п/п	Номер и наименование кадастрового района	Территория, на которую создан картограф.материал	Вид картографического материала	Масштаб	Формат	Система координат	Год создания
1	31:17 Шебекинский	Шебекинский район	ЦТК ОП	1:25000	цифровой	МСК-31 (2-я зона)	2016
		п. Маслова Пристань	плано-картографическая основа	1:2000	аналогна бумажных носителях	местная	1999
2	31:18 г. Шебекино	г. Шебекино	плано-картографическая основа	1:2000	аналог на бумажных носителях	местная	1999
			ЦТК ОП	1:25000	цифровой	МСК-31 (2-я зона)	2016
			ЦИПГ ОП	1:10000	цифровой	МСК-31 (2-я зона)	2011

Как было указано выше, в Шебекинском районе планируется проведение комплексных кадастровых работ в 20 кадастровых кварталах общей площадью 254,3 га. Сведения ЕГРН содержат сведения о 1401 земельном участке в пределах этих кадастровых кварталов, из которых 1323 земельных участка требуют уточнения местоположения границ (табл. 4).

В результате выполнения комплексных кадастровых работ обеспечивается подготовка карты-плана территории, содержащей необходимые для кадастрового учета сведения о земельных участках в границах территории Шебекинского района [4].

Полученная информация о соответствующих объектах недвижимости является для муниципалитета важным условием для эффективного использования, оборота и налогообложения недвижимости, а также упорядоченности в земельно-имущественной сфере.

Комплексные кадастровые работы, как одна из составляющих бюджетного фактора экономического развития, оказывают влияние на налоговую сферу муниципального образования, основу которых составляет земельный налог. Земельные

участки, сведения, о границах которых содержатся в ЕГРН, позволяют рассчитывать налоговую базу исходя из фактического землепользования [1]. Комплексные кадастровые работы позволят избежать неуплаты налогов, в случае если фактическое землепользование по площади больше, чем по документам. А в случае пользования меньшей площади – освободит собственников, землевладельцев и землепользователей от лишних необоснованных затрат.

Таким образом, комплексные кадастровые работы являются важнейшим инструментом, предложенным региональным властям для оптимального территориального планирования, наполнения бюджетов и повышения инвестиционной привлекательности.

Проведение комплексных кадастровых работ повышает эффективность управления территорией муниципального образования, а при массовом проведении обеспечивает восполнение, исправление и актуализацию ЕГРН и, как следствие, повышение уровня юридической защиты прав законных интересов правообладателей объектов недвижимости.

Таблица 4

**Объекты, подлежащие комплексным кадастровым работам на территории
Шебекинского района**

№ п/п	Номер кадастрового квартала	Площадь кадастрового квартала, га	Категория земель	Общее кол-во ЗУ, шт.	Кол-во ЗУ без установленных границ, шт.	Общее кол-во ОКС, шт.	Кол-во ЗУ с ошибками в местоположении границ, шт.	Итого объектов, подлежащих включению в контракт, шт.
1	31:17:1911005	21,0	Земли сельскохозяйственного назначения	99	96	-	2	98
2	31:17:1911006	8,3		33	32	-	1	33
3	31:17:1911007	9,6		31	31	-	-	31
4	31:17:1912012	3,2		31	31	-	-	31
5	31:17:1912010	12,9		54	50	-	4	54
6	31:17:1912011	10,7		112	103	-	9	112
7	31:17:1912008	5,2		83	80	-	3	83
8	31:17:1912009	8,0		54	53	-	1	54
9	31:17:1912006	8,1		83	80	-	3	83
10	31:17:1912007	11,5		87	84	-	2	86
11	31:17:1912005	6,2		102	101	-	1	102
12	31:17:1912014	10,4		54	52	-	1	53
13	31:17:1912004	15,6		115	105	-	6	111
14	31:17:1912001	23,8		97	93	-	3	96
15	31:17:1912002	14,9		92	86	-	3	89
16	31:17:1912003	5,2		71	71	-	-	71
17	31:17:1911001	5,7		49	47	-	-	47
18	31:17:1911002	6,8		38	37	-	1	38
19	31:17:1911003	61,4		61	38	12	1	51
20	31:17:1911004	5,8		55	53	-	2	55
ИТОГО:				1401	1323	12	43	1378

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая): ФЗ от 05.08.2000 №117-ФЗ [Электронный ресурс] // URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 14.06.2017)

2. О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации: ФЗ от 22.12.2014 № 447-ФЗ (ред. от 03.07.2016) [Электронный ресурс] // URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 14.06.2017)

3. Постановление Правительства РФ от 10.10.2013 № 903 (ред. от 22.12.2016) «О федеральной целевой программе «Развитие единой

государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2020 годы)» [Электронный ресурс] // URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 14.06.2017)

4. Приказ Минэкономразвития России от 21.11.2016 № 734 «Об установлении формы карты-плана территории и требований к ее подготовке, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к его подготовке» [Электронный ресурс] // URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 14.06.2017)

5. Распоряжение Правительства Белгородской области от 19.12.2016 № 613-рп «Об организации проведения комплексных кадастровых работ на территории Белгородской области» [Электронный ресурс] // URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 14.06.2017)

6. Распоряжение Департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области от 27.12.2016 № 483-р «Об утверждении перечня кадастровых кварталов, в границах которых планируется проведение комплексных кадастровых работ на территории Белгородской области» [Электронный ресурс] // URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 14.06.2017)

7. Даниленко Е.П., Коробейник В.А. Оценка эффективности работы органов местного самоуправления при управлении территорией города Шебекино // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. 2016. №10. С. 230-236.

8. Кара К.А., Ширина Н.В. Наполненность государственного кадастра недвижимости сведениями о границах и зонах Белгородской области // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. 2016. №12. С. 215-221.

9. Официальный сайт Администрации города Шебекино. – [Электронный ресурс] // URL: <http://gorod.shebekino.ru> (дата обращения: 14.06.2017)

Danilenko E.P., Korobeinik V.A.

COMPREHENSIVE CADASTRE WORKS AS A TOOL TO INCREASE THE EFFICIENCY OF THE MANAGEMENT OF THE TERRITORY OF MUNICIPAL EDUCATION

The article considers the importance of complex cadastral work. The objects, subjects of complex cadastral works and the purpose of their conducting are determined. The regulatory and legal documentation on this issue has been analyzed. The plan of complex cadastral works on the territory of Shebekinsky district, as well as their role in improving the management of the Shebekinsky district territory, is considered.

Keywords: complex cadastral works, real estate object, cadastral quarter, local government bodies, management decisions, management efficiency.

Даниленко Елена Петровна, 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: danilenko_ep@mail.ru

Коробейник Виктория Александровна, магистрант кафедры природопользования и земельного кадастра.

Белгородский государственный национальный исследовательский университет.

Адрес: Россия, 308012, Белгород, ул. Победы, д. 85.

E-mail: vikul-2012@mail.ru