

DOI: 10.12737/article_590878facd4db7.22636176

*Парфенюкова Е.А., асс., магистрант,
Ширина Н.В., канд. техн. наук, доц.**Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова*

ВЫПОЛНЕНИЕ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В ПИЛОТНОМ РЕГИОНЕ

schnv02@mail.ru

Приводятся основные положения реализации отдельных блоков федеральной целевой программой «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учёта недвижимости на период с 2014 по 2020 год», а именно, рассматриваются вопросы отработки технологии комплексных кадастровых работ с целью 100-процентного учёта объектов в «пилотных» кадастровых кварталах для дальнейшего массового внедрения.

Ключевые слова: комплексные кадастровые работы, «пилотный» регион, кадастр недвижимости, кадастровый инженер.

Сегодня одной из главных проблем в сфере осуществления кадастровых отношений остается отсутствие необходимых сведений об объектах недвижимости, содержащихся в единой федеральной информационной системе недвижимости, или ненадлежащее качество этих сведений. До сих пор неизвестно общее количество неучтенных в едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) земельных участков и объектов недвижимости. Попытки Федеральной службы земельного кадастра России провести в 2001 году инвентаризацию сведений о ранее учтенных земельных участках для отражения их в государственном реестре земель кадастрового района и на дежурной кадастровой карте в виде чертежа земельных участков в квартале и каталога координат точек границ земельных участков оказались безуспешными. Существующий в настоящее время способ формирования сведений ЕГРН на основе заявительного принципа приводит к созданию фрагментарного реестра (кадастра). Мировая практика подтверждает, что создание кадастра на основе заявок заинтересованных лиц даже в течение длительного времени приводит лишь к 20–30-процентной наполняемости кадастра сведениями о земельных участках и объектах недвижимости. Решением этой проблемы может стать выполнение комплексных кадастровых работ [1, 2].

Проведение комплексных кадастровых работ предусмотрено Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» [3]. Комплексные кадастровые работы – единственный действенный механизм уточнения границ земельных участков. Они являются логическим завершением начатой в 1993 году земельной реформы, которая сформировала современную систему земельно-имущественных отношений в России. Помимо уточнения границ

проведение таких работ позволит устранить кадастровые ошибки в сведениях кадастра недвижимости и определить местоположение границ объектов капитального строительства [4].

На сегодняшний день процедура осуществления комплексных кадастровых работ представляет собой механизм, практика реализации которого является нововведением не только для Белгородской области, но и для других регионов Российской Федерации.

В соответствии с положениями Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (ред. 03.07.2016 г.) под комплексными кадастровыми работами понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кварталов:

1) земельных участков, кадастровые сведения о которых не соответствуют установленным 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 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» порядке (ныне «О государственной регистрации недвижимости» №218-ФЗ).

Согласно п. 2 ст. 42.2 гл. 4.1 финансиру-

ние выполнения комплексных кадастровых работ осуществляется за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) бюджетов муниципальных районов, городских округов, в том числе за счет средств, направляемых в бюджеты субъектов Российской Федерации в виде субсидий из федерального бюджета [3]. Общие правила определения объема средств федерального бюджета, ежегодно предусматриваемых на финансовое обеспечение проведения комплексных кадастровых работ, предоставления и распределения между бюджетами субъектов Российской Федерации субсидий из федерального бюджета на указанные цели приводятся в федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 – 2020 годы)» [6].

В 2017 году субсидии на выполнение комплексных кадастровых работ планируется предоставить трем пилотным регионам – Республике Тыва, Астраханской и Белгородской областям. Исполнители комплексных кадастровых работ будут определены региональными властями на конкурсной основе.

Таким образом, Белгородская область вошла в перечень пилотных регионов.

В настоящее время достаточно большое количество земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, не имеют точного описания границ. Согласно информации ФГБУ «ФКП Росреестра» по Белгородской области, общее количество земельных участков, учтенных в ГКН (ныне ЕГРН), расположенных на территории Белгородской области, составляет 913 970; количество земельных участков, местоположение границ которых установлено в соответствии с требованиями земельного законодательства РФ – 474 525, что составляет 52 % от общего количества земельных участков. Причина, в основном, в том, что длительное время законодательство допускало оформление прав на земельные участки без установления границ.

Кроме того, в ЕГРН учтены земельные участки, в сведениях о местоположении границ которых содержатся кадастровые ошибки, имеющие массовый характер и требующие комплексного решения для их устранения. На сегодняшний день по данным ФГБУ «ФКП Росреестра» в ЕГРН с кадастровыми ошибками содержатся сведения о 19 370 земельных участках, расположенных на территории Белгородской области.

Отсутствие сведений о границах земельных участков или наличие в ЕГРН сведений о границах земельных участков, не соответствующих требованиям, установленным законодатель-

ством, отсутствие сведений о местоположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельных участках:

- не позволяет осуществлять рациональное и качественное управление и распоряжение земельными ресурсами (в частности, сложно определить, какие земельные участки являются свободными для последующего их предоставления);

- увеличивает риски приобретателей прав на объекты недвижимости, в т.ч. в части возможных споров в суде;

- снижает инвестиционную привлекательность территорий и объектов жилищного и иного строительства;

- приводит к потере поступлений в бюджет органов местного самоуправления доходов от земельного налога.

Отметим, что в целевой модели по фактору В2 «Эффективность процедур постановки земельного участка на кадастровый учет...» целевое значение показателя «Учет земельных участков с уточненной площадью» к 2020 году должен быть на уровне 85%. При этом показатель «Учет земельных участков с уточненной площадью» и «Внесение в ЕГРН сведений о согласованных границах земельных участков» входят в систему показателей Национального рейтинга инвестиционного климата в регионах. На наш взгляд, достижение целевого показателя невозможно без применения новых подходов и технологий кадастровых работ.

На территории пилотных муниципальных образований, в том числе и Белгородской области, за счет средств федерального бюджета, направленных в виде субсидии, будут выполняться комплексные кадастровые работы, в ходе которых будет:

- осуществлено уточнение местоположения границ земельных участков;

- осуществлено установление и/или уточнение местоположения на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;

- образованы земельные участки, на которых расположены здания, в том числе многоквартирные дома, сооружения, за исключением сооружений, являющихся линейными объектами;

- образованы земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами и другими объектами;

- исправлены кадастровые ошибки в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости.

В ходе отработки нового механизма осуществления комплексных кадастровых работ с

целью наполнения базы данных ЕГРН и исправления ошибок в нем для территории Белгородской области были определены три основных блока результатов, представленных на рисунке.

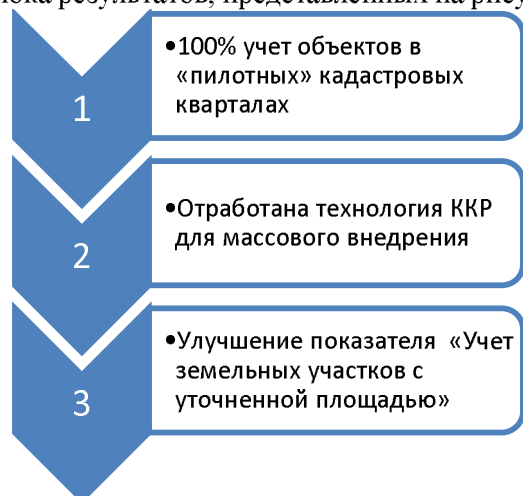


Рис. Цели выполнения комплексных кадастровых работ в «пилотных» кварталах Белгородской области

Хотелось бы обратить внимание на то, что комплексные кадастровые работы могут выполняться на всей территории России только единой. Кроме того, для того чтобы работы проводились на законных основаниях, необходимо наличие ратифицированного проекта межевания территории и землеустроительная документация, включая ситуационные планы и планово-картографические материалы [7–9].

Как подчеркнула Виктория Абрамченко: «Комплексные кадастровые работы являются важнейшим инструментом, предложенным региональным властям для оптимального территориального планирования, наполнения бюджетов и повышения инвестиционной привлекательности.» и мы полностью с ней согласны.

1. Бурмакина Н.И. Актуальные проблемы в сфере реализации кадастровых отношений и возможные пути их решения [Электронный ресурс]. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/aktualnye-problemy-v-sfere-realizatsii-kadastrovyh-otnosheniy-i-vozmozhnye-puti-ih-resheniya>

2. Бабаян К. Т., Гагай И.В. К вопросу о совершенствовании кадастровых работ, учета недвижимости и регистрации прав на нее [Электронный ресурс]. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-sovershenstvovanii-kadastrovyh-rabot-ucheta-neredvizhimosti-i-registratsii-prav-na-nee>

3. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (в редакции Федерального закона от 03 июля 2016 г. № 361-ФЗ) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru>

4. Виктория Абрамченко: Регионы получают субсидии на кадастровые работы [Электронный ресурс]. URL: <http://economy.gov.ru/minec/press/news/2016141207>

5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru>

6. Постановление Правительства Российской Федерации от 10 октября 2013 г. № 903 «О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2020 годы)» [Электронный ресурс]. URL: <https://rg.ru/2013/10/17/kadastr-uchet-site-dok.html>

7. Комплексные кадастровые работы [Электронный ресурс]. URL: <http://kadastrsro.ru/polezno-znat/statiy-obsukdeniy/29-sro-kadastrovih-injenerov-statiy/169-kompleksnye-kadastrovye-raboty>

8. Выполнение комплексных кадастровых работ для уточнения местоположения границ земельных участков на основе сведений, полученных с использованием беспилотных летательных аппаратов [Электронный ресурс]. URL: https://roscadastre.ru/html/IV_Sezd/d3_ks3_Popov.pdf

9. Комплексные кадастровые работы [Электронный ресурс]. URL: <https://farpoint-nn.ru/Article/2102/kmpleksnye-kadasrtrovye-raboty>

Parfenyukova E.A., Shirina N.V.

IMPLEMENTATION OF COMPREHENSIVE CADASTRAL WORKS IN A PILOT REGION

The basic provisions of implementing the individual units of the federal target program «Development of Uniform State System of Registration of the Rights and the Cadastral Accounting of Real Estate for the Period from 2014 to 2020» have been presented, that is, the elaboration of comprehensive cadastral works technology with the purpose of 100% registration of cadastre objects in the «pilot» cadastral units for the further mass implementation is considered.

Key words: *comprehensive cadastral works, «pilot» region, immovable property cadastre, cadastral engineer.*

Ширина Наталья Владимировна, кандидат технических наук, доцент
Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова
Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46
E-mail: schnv02@mail.ru

Парфенюкова Елизавета Артуровна, магистрант.
Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова
Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46
E-mail: schnv02@mail.ru