

УДК: 528. 44

АНАЛИЗ ВЫПОЛНЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ САХА (ЯКУТИЯ)

¹ Липин Е. С.,²Липина Л. Н.

¹Тихоокеанский государственный университет, Хабаровск, Россия, e-mail: eess22@mail.ru

²Тихоокеанский государственный университет, Хабаровск, Россия, e-mail:

geo-lipina@rambler.ru

Аннотация. Цель исследования заключалась в анализе и систематизации процессов проведения комплексных кадастровых работ, а также определения их значимости для перспективного развития территории Республики Саха (Якутия). **Методы.** В работе обосновано применение методов сравнительно-географического анализа, геоинформационного, статистического и др. **Результаты.** На территории кадастрового квартала с. Кирова были проведены в результате которых уточнены границы земельных участков и определены границы ОКС. Разработана и составлена карта-план территории. Использование методом комплексных кадастровых работ позволило выявить и исправить реестровые ошибки (черезполосица, пересечение границ земельных участков, и др.). Уточнена дополнительная информация- виды разрешенного использования земельных участков. В целом, это позволило минимизировать риски возникновения земельных споров, повысить качество оказания кадастровых услуг и обеспечить справедливое налогообложение. **Заключение.** На примере одного из кварталов населенного пункта Республики Саха (Якутия) рассмотрен порядок проведения комплексных кадастровых работ. Точные сведения, полученные при производстве ККР, об объектах недвижимости в ЕГРН позволят с минимальными затратами наполнить кадастр недвижимости на определенной территории. Кроме того, полученные сведения (результаты ККР) предлагается вносить в документы территориального планирования, выявить свободные территории и определить перспективы ее развития.

Ключевые слова: ЕГРН, Республики Саха (Якутия), земельный участок, комплексные кадастровые работы, карта-план.

ANALYSIS OF COMPLEX CADASTRE WORK IN THE TERRITORY OF THE REPUBLIC OF SAKHA (YAKUTIA)

¹Lipin E. , ²Lipina L.

¹Pacific State University, Russia, Khabarovsk, e-mail: eess22@mail.ru

²Pacific State University, Russia, Khabarovsk, e-mail: geo-lipina@rambler.ru

Abstract. The objective of the study was to analyze and systematize the processes of complex cadastral works, as well as to determine their significance for the prospective development of the territory of the Republic of Sakha (Yakutia). Methods. Methods of comparative-geographical analysis, geoinformation, statistical, etc. were substantiated and used Results. Comprehensive cadastral works were carried out on the territory of Yakutia in the cadastral quarter of the village of Kirovo, which made it possible to replenish the real estate cadastre with up-to-date information on real estate objects with minimal costs. Conclusion. Using one of the quarters of a settlement of the Republic of Sakha (Yakutia) as an example, the procedure for carrying out complex cadastral works is considered. Accurate information obtained during the production of the CCP on real estate objects in the USRN will make it possible to replenish the real estate cadastre in a certain territory with minimal costs. In addition, the obtained information (results of the CCP) is proposed to be included in territorial planning documents, to identify vacant territories and determine the prospects for their development. **Key words:** Unified State Register of Real Estate, Sakha Republic (Yakutia), land plot, comprehensive cadastral works, map-plan.

Введение: Важнейшие принципы ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) – единство технологии, достоверность и доступность сведений. Основной проблемой, влияющей на достоверность сведений ЕГРН является множество недостоверных сведений: дублирование, пересечение границ низкое качество кадастровой информации об объектах недвижимости. Поэтому в целях развития территорий, необходимо иметь актуальную и достоверную информацию, а также постоянное пополнение в отношении объектов недвижимости, которую можно решить с помощью выполнения комплексных кадастровых работ.

Комплексные кадастровые работы (ККР) – новый вид работ, который был законодательно утвержден Федеральным законом №447-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», хотя само понятие ККР упоминается в ФЗ-221 «О кадастровой деятельности» [1]. ККР позволяют с минимальными затратами наполнить кадастр недвижимости одного или нескольких смежных кварталов. Исключение составляют земельные участки, расположенные на территории выполнения ККР, в отношении которой в соответствии с законодательством [2] принято решение о ее комплексном развитии.

В виду важности проведения ККР для субъектов Российской Федерации, государством осуществляется финансовая поддержка субъектам начиная с 2017 года в проведении этих работ [3], в частности в 2025 году ожидается, что ККР будут проведены в отношении 4,9 млн объектов недвижимости, расположенных на всей территории Российской Федерации. В

Республике Саха (Якутия) ККР проводятся с 2018 года, так за 2023 год работы осуществлены в 138 кадастровых кварталах 12 муниципальных образований. Всего Республика Саха (Якутия) имеет 3213 кадастровых кварталов и составляет 20665,9 тыс. га земель населенных пунктов, что соответствует 1,2% от всех земель в границах Республики. Значимость проведения ККР в Республике, подтверждается законодательно Перечнем кадастровых кварталов, в границах которых предполагается проведение комплексных кадастровых работ на территории Республики [4]. Практическое выполнение ККР (исполнители) определяются муниципалитетом на конкурсной основе.

Цель исследования – проанализировать процесс проведения комплексных кадастровых работ, определить их значимость для перспективного развития территории Республики Саха (Якутия) на примере кадастрового квартала в с. Кирово.

Данный вид работ осуществляется сравнительно небольшой период и при практическом применении работ нередко возникают спорные ситуации, которые должны решаться в период проведения ККР.

Согласно сведениям ФГИС ЕГРН на территории крупных населенных пунктов и городов произведен кадастровый учет большинства объектов недвижимости, но на территориях мелких городов и поселков, а также в пригородных территориях требуется проведение данных работ.

Материал и методы исследования. Выполнение комплексных кадастровых работ, показано на примере кадастрового квартала, расположенного в Якутии (с. Кирово), общий вид которого показан на (рис.1), работы выполнялись в отношении объектов недвижимого имущества.

Теоретической основой исследования послужили труды отечественных ученых, в области землеустройства и кадастров, результаты которых указывают на практические и теоретические проблемы, связанные с установлением значимости проведения ККР [5,6], а также нормативно-правовая база в области кадастровой деятельности [7,2], [4].

В работе использовались открытые электронные ресурсы: порталы Росреестра по Республике Саха (Якутия), официальный сайт Администрации Республики, информационная система территориального планирования (ФГИС ТП), и др. Применялись методы статистического, сравнительно-географического анализа, картографические методы с применением ГИС-технологий.

По запросу получены: кадастровый план территории кадастрового квартала 14:10:170001 (xml-файлы); выписки на земельные участки и объекты капитального строительства, которые входят в состав кадастрового квартала; сведения о наличии пунктов государственной геодезической сети (ГГС) и др.

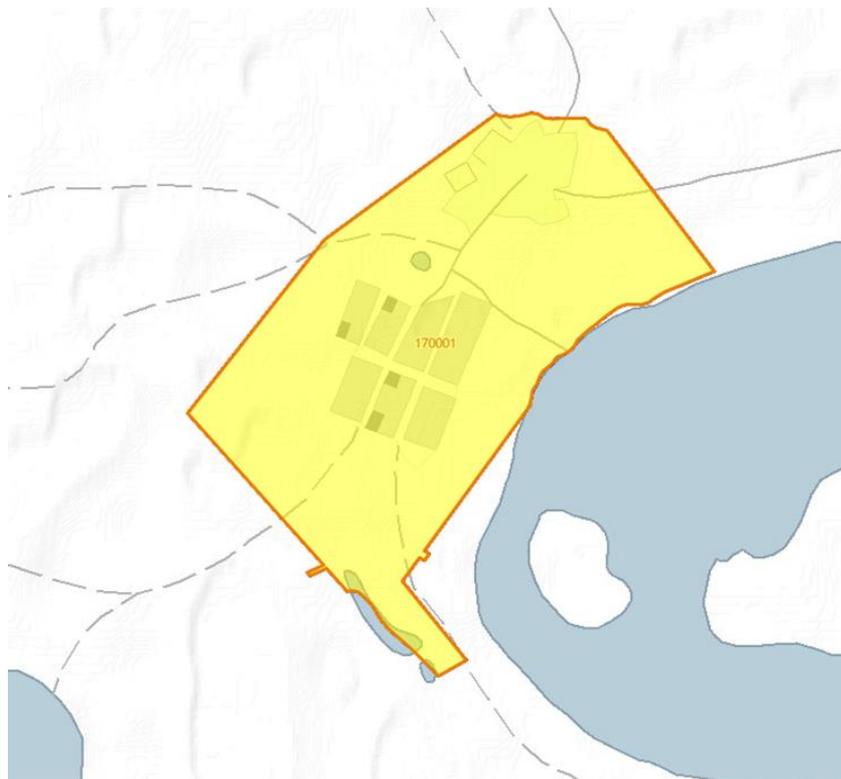


Рис. 1 – Общий вид кадастрового квартала 14:10:170001
с. Кирово [8]

Использовалась документация по планировке территории, документы территориального планирования и градостроительного зонирования, правоустанавливающие документы на объекты недвижимости, технические документы. Дополнительные сведения из кадастра, которые необходимы для комплексной оценки - это вид разрешенного использования земельных участков и категория земель.

Комплексные кадастровые работы рекомендуется выполнять в несколько этапов [9], на (рис 2) представлен первый (подготовительный) этап.



Рис.2 – Первый (подготовительный) этап комплексных кадастровых работ

Результатом первого подготовительного этапа является схема границ земельных участков, которая направляется заказчику работ.

Второй этап проведения ККР – выполнение кадастровой съемки, по результатам которой получена карта-план объекта работ. Требования к подготовке карты-плана территории и ее форма утверждены законодательно Приказом Министерством экономического развития России [10]. Карта-план территории включает в себя текстовую и графическую части, состав которой показан на рисунке 3.

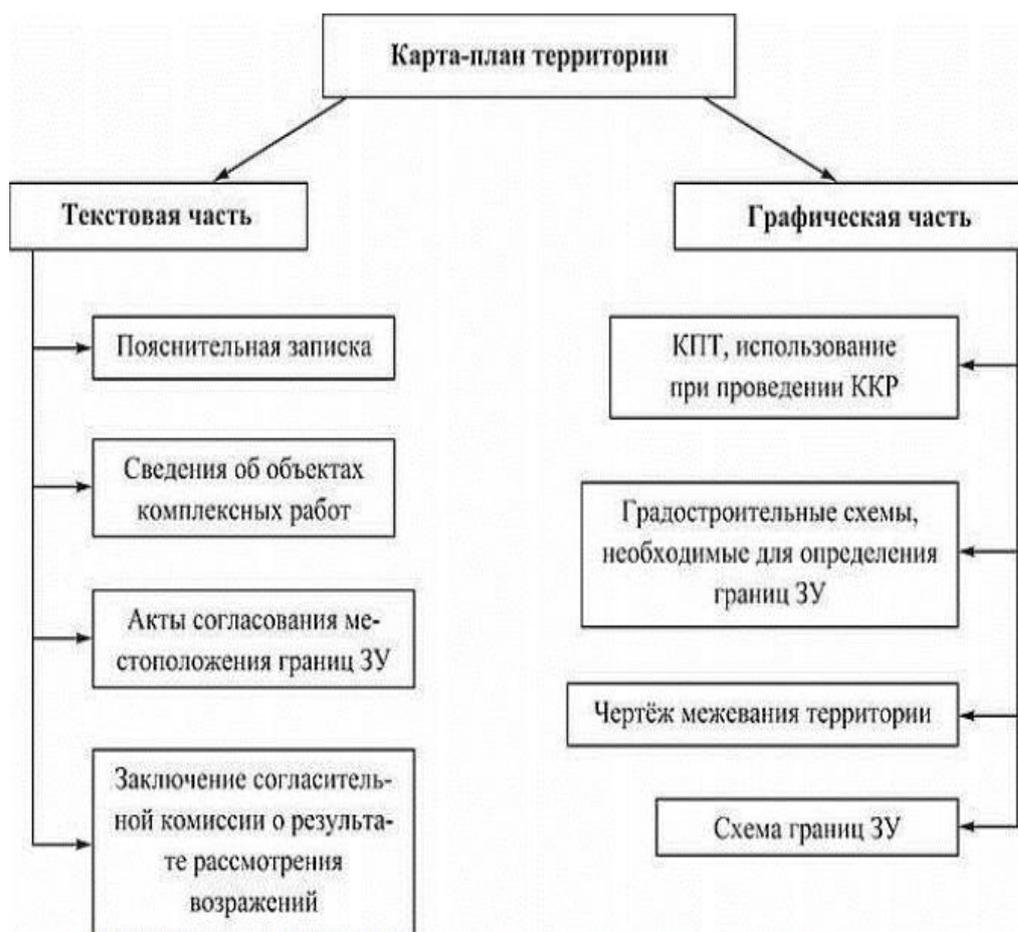


Рис. 3 – Карта-план территории

На третьем (заключительном) этапе ККР согласительной комиссией, которая формируется в течении 20 дней рабочих дней со дня заключения контракта с заказчиком, осуществляется согласование местоположения границ земельных участков по результатам проведенных ККР. Полномочия согласительной комиссии регламентированы ФЗ №218 «О государственной регистрации недвижимости». Заказчиком может выступать только орган местного самоуправления. По окончании работы согласительной комиссии Утвержденная Заказчиком карта-план территории передается исполнителем в Росреестр, далее внесение результатов ККР в ЕГРН. Выписка из ЕГРН является важным завершающим шагом выполнения кадастровых работ.

Результаты исследования и их обсуждение. Политика на муниципальном уровне власти в сфере управления земельными ресурсами должна учитывать все многообразие факторов, которые оказывают на ценность земельных участков. Согласно законодательству, все земли необходимо использовать в соответствии с разрешенным использованием [2], генеральным планом поселения. Известно, что генеральный план является минимальной единицей

территориального планирования. Именно в территориальном планировании представляется возможным дать комплексное и дифференцированное решение с учетом аспектов, не рассматриваемых обычно в работах отраслевого характера. Земельный кодекс РСФСР, принятый 25.04.1991 г., установил государственную собственность на землю и собственность граждан. Необходимость ведения кадастра объектов недвижимости, которые привязаны к земле имеет важное значение для государства, так как его ведение один из основных механизмов управления земельными ресурсами и незаменимого инструмента для сбора налогов.

В исследуемом квартале преобладает малоэтажная жилая застройка деревянными домами, часть квартала занимают объекты капитального строительства и объекты бытового обслуживания. Для выполнения кадастровой съемки на территории кадастрового квартала 14:10:170001 был применен метод спутниковых геодезических измерений. Исходными данными для координирования объектов местности были использованы пункты Государственной геодезической сети (ГГС) территории 3 и 4 классов точности. Система координат, используемая при измерениях – МСК (условная система координат). Спутниковые определения выполнялись с помощью двух системных двухчастотных GNSS-приемников Topcon GR-5 и Sokkia GCX3, которые отвечают точностным характеристикам в плане СКО RTK 8.0 мм + 1.0 мм/км, по высоте СКО RTK 15.0 мм + 1.0 мм/км.

Выполнялась предварительная обработка спутниковых измерений, которая включала в себя обработку данных, полученных от спутниковых систем, что позволило улучшить качество данных для последующих расчетов. Для удобства обработки результатов так же использовались программные комплексы MapInfo.

В ходе выполнения ККР создана карта-план территории, утвержденная органом местного самоуправления на территорию кадастрового квартала села Кирово. Исходный проект карты-плана представлен на рисунке 4.

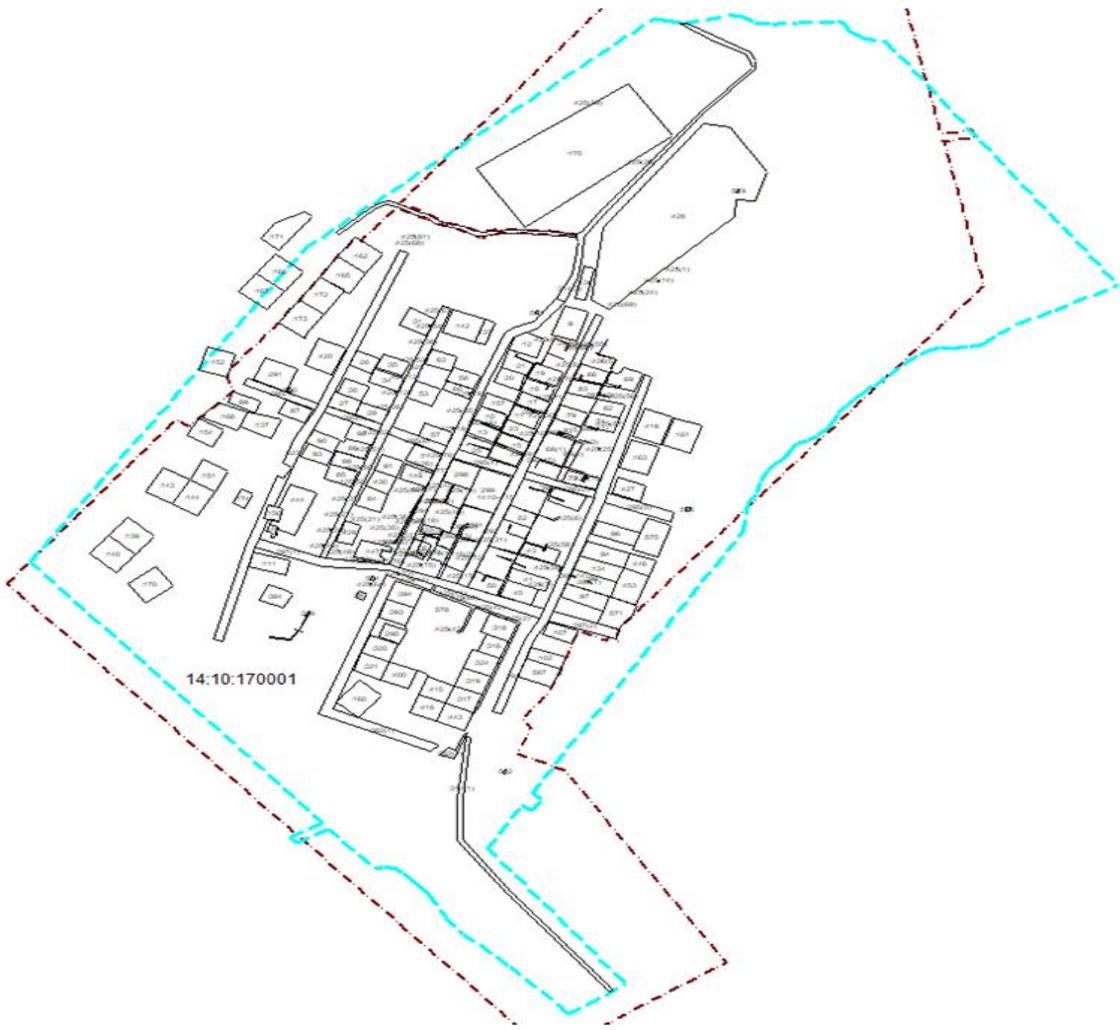


Рис. 4 – Исходный карта-план территории квартала с. Кирово

Для эффективного использования земель на исследуемой территории для объектов недвижимости кадастрового квартала было предпринято множество решений (рассматривался каждый объект индивидуально), сведения о котором должны содержаться в ЕГРН. Часть таких принятых решений показана в таблице 1.

Таблица 1 – Результаты принятия решений для некоторых объектов недвижимости при производстве комплексных кадастровых работ

Кадастровый номер недвижимости	Проблемы	Принятие решений
Земельные участки		
14:10:170001:120, 14:10:170001:78, 14:10:170001:29, 14:10:170001:121, 14:10:170001:123, 14:10:170001:117, 14:10:170001:297, 14:10:170001:75, 14:10:170001:38, 14:10:170001:22	Земельный участок стоит на кадастровом учете, но отсутствуют данные об исходных границах земельного участка	уточнение местоположения границ, в соответствии данным содержащимся в ЕГРН и фактическому местоположению земельного участка
14:10:170001:587	Наличие пересечения исходных границ ЗУ 14:10:170001:587, с границами ЗУ 14:10:170001:96	исправление реестровой ошибки и уточнение границ ЗУ 14:10:170001:587
Объекты капитального строительства		

14:10:170001:364	ОКС 14:10:170001:364 зарегистрирован в ЕГРН, расположен на местности, согласно зарегистрированному адресу, но отсутствуют сведения о границах ОКС	Уточнение границ объекта капитального строительства, согласно сведениям содержащимся в ЕГРН
------------------	---	---

Во время проведения ККР были уточнены границы земельных участков. На (рис. 4) показан один из случаев уточнения границ, а именно решалась задача пересечения границ земельных участков 575 и :96 в кадастровом квартале 14: 10: 17000...

Черным цветом представлены исходные границы участков, красным уточненные границы.

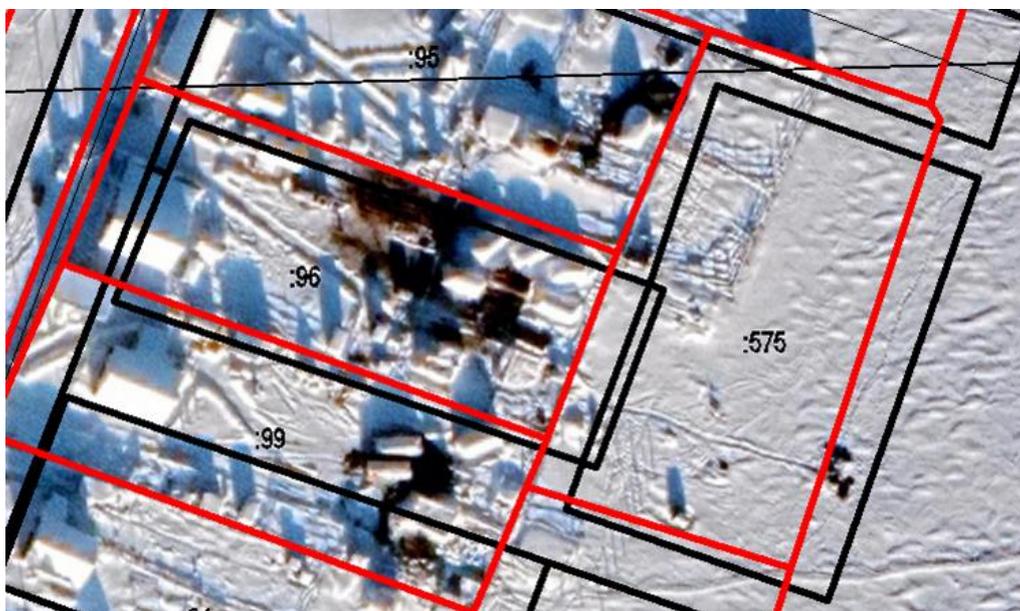


Рис. 5 – Пример исправления пересечения земельных участков с кадастровыми номерами 14:10:170001:575 и 14:10:170001:96

На (рис. 6) показан пример уточнения границ объекта капитального строительства (ОКС) в границах земельного участка 14:10:170001:578. Данные ОКС не имеют исходных границ, в результате было установлено их фактическое месторасположение и установлены новые границы. В настоящий момент в квартале отсутствуют территории, в границах которых не сформированы участки.



Рис. 6 – Уточнение границ объекта капитального строительства на земельном участке

Таким образом, на территории кадастрового квартала с. Кирова были проведены в результате которых уточнены границы земельных участков и определены границы ОКС. Разработана и составлена карта-план территории. Использование методом комплексных кадастровых работ позволило выявить и исправить реестровые ошибки (черезполосица, пересечение границ земельных участков, и др.). Уточнена дополнительная информация- виды разрешенного использования земельных участков. В целом, это позволило минимизировать риски возникновения земельных споров, повысить качество оказания кадастровых услуг и обеспечить справедливое налогообложение.

Заключение. Произведен анализ технологии проведения комплексных кадастровых работ на примере одного из кварталов населенного пункта Республики Саха (Якутия).

Это важный вид работ, в результате которых актуализируется информация об всех объектах кадастрового квартала, в том числе производится исправление выявленных с ошибкой границ земельных участков, который необходимо производить на современном этапе актуализации ККР. Точные сведения, полученные при производстве ККР, об объектах недвижимости в ЕГРН позволят с минимальными затратами наполнить кадастр недвижимости на определенной территории. Кроме того, полученные сведения (результаты ККР) предлагается вносить в документы территориального планирования, выявить свободные территории и определить перспективы ее развития.

Литература

1. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/ (дата обращения 06.01.2025).
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения 06.01.2025).
3. Официальный информационный Портал Республики Саха (Якутия) [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/ (дата обращения 06.01.2025).
4. Постановлением Правительства Республики Саха (Якутия) от 22 февраля 2017 г. № 52 «Об установлении Перечня кадастровых кварталов, в границах которых предполагается проведение комплексных кадастровых работ».
5. Тихонова, К. В. Комплексные кадастровые работы как основа аутентификации сведений, содержащихся в информационных ресурсах ЕГРН, и оптимизации всей учетно-регистрационной системы / К. В. Тихонова, В. Я Ксенз, В. О. Безруков и др. // Экономика и экология территориальных образований. - 2018. - Том. 2, №2(5). - С. 89-97.
6. Разработка методики выполнения комплексных кадастровых работ на территории населенных пунктов: диссертация кандидата технических наук:25.00.26 / Митрофанова Наталья Олеговна; - Новосибирск, 2015. - 117 с.
7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (последняя редакция)
8. Публичная кадастровая карта. – [Электронный ресурс]. URL: <https://www.pkk5/rosreestr.ru> (дата обращения 06.01.2025).
9. Пилипко, К. С. Совершенствование управления землями населенных пунктов путем выполнения комплексных кадастровых работ (на примере Магаданской области) / К. С. Пилипко, Н. В. Жукова // Материалы 63-й студенческой научно-практической конференции инженерно-строительного института ТОГУ : Материалы конференции, Хабаровск, 11–20 апреля 2023 года / Редколлегия: отв. редактор А.А. Иодчик и [др.]. – Хабаровск: Тихоокеанский государственный университет, 2023. – С. 120-123.
10. Приказ Минэкономразвития России от 22.06.2015 № 387 "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".

Referances:

1. Federal Law "On cadastral activity" dated July 24, 2007 No. 221-FZ [Electronic resource]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/ (date

of access 06.01.2025).

2. Urban Development Code of the Russian Federation of 29.12.2004 No. 190-FZ [Electronic resource]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (date of access 06.01.2025).

3. Official Information Portal of the Republic of Sakha (Yakutia) [Electronic resource]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/ (date of access 06.01.2025).

4. Resolution of the Government of the Republic of Sakha (Yakutia) dated February 22, 2017 No. 52 "On establishing the List of cadastral quarters within the boundaries of which it is supposed to carry out comprehensive cadastral works".

5. Tikhonova, K. V. Comprehensive cadastral works as a basis for authentication of information contained in the information resources of the Unified State Register of Real Estate and optimization of the entire registration system / K. V. Tikhonova, V. Ya Ksenz, V. O. Bezrukov et al. // Economy and ecology of territorial entities. - 2018. - Vol. 2, No. 2 (5). - P. 89-97.

6. Development of a methodology for performing comprehensive cadastral works on the territory of populated areas: dissertation of a candidate of technical sciences: 25.00.26 / Mitrofanov Natalya Olegovna; - Novosibirsk, 2015. - 117 p.

7. Land Code of the Russian Federation of 25.10.2001 No. 136-FZ (latest revision)

8. Public cadastral map. – [Electronic resource]. URL: <https://www.pkk5/rosreestr.ru> (date of access 06.01.2025).

9. Pilipko, K. S. Improving the management of lands of settlements by performing comprehensive cadastral works (on the example of the Magadan region) / K. S. Pilipko, N. V. Zhukova // Proceedings of the 63rd student scientific and practical conference of the Civil Engineering Institute of Pacific National University: Conference Proceedings, Khabarovsk, April 11–20, 2023 / Editorial board: editor in chief A. A. Iodchik and [others]. - Khabarovsk: Pacific State University, 2023. - P. 120-123.

10. Order of the Ministry of Economic Development of Russia dated 22.06.2015 No. 387 "On establishing the form of the map-plan of the territory and the requirements for its preparation, the form of the act of coordinating the location of the boundaries of land plots when performing complex cadastral works and the requirements for its preparation."

СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРАХ

Липин Евгений Сергеевич, аспирант Тихоокеанского государственного университета, Хабаровск, Россия, e-mail: eess22@mail.ru

Липина Любовь Николаевна, кандидат технических наук, доцент высшей школы транспортного строительства, геодезии и землеустройства,

Тихоокеанский государственный университет, Хабаровск, Россия,
geo-lipina@rambler.ru, [https:// orcid.org/0000-0003-0725-5017](https://orcid.org/0000-0003-0725-5017)

INFORMATION ABOUT THE AUTHORS

Lipin Evgeny Sergeevich, postgraduate student of the Pacific National University, Khabarovsk, Russia, e-mail: eess22@mail.ru

Lipina Lyubov Nikolaevna, PhD in Engineering, associate professor of the Higher School of Transport Construction, Geodesy and Land Management, Pacific National University, Khabarovsk, Russia, e-mail: geo-lipina@rambler.ru, <https://orcid.org/0000-0003-0725-5017>