

and Structures Production, Tver State Technical University, Tver. E-mail: elena020269@yandex.ru

УДК 332.3 + 528.4 + 347.214.2 + 349.41

РОЛЬ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В УПРАВЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ. ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

С.А. Железов, А.А. Артемьев, И.А. Лепехин

© Железов С.А., Артемьев А.А.,
Лепехин И.А., 2024

***Аннотация.** Описана роль комплексных кадастровых работ в управлении недвижимостью. Раскрыта сущность этих работ. Особое внимание уделено ключевым проблемам, связанным с ними. Приведены предложения по совершенствованию процесса комплексных кадастровых работ в России.*

***Ключевые слова:** кадастровые работы, недвижимость, объект недвижимости, земля, земельный участок, кадастровая деятельность, кадастровый инженер, управление недвижимостью.*

В современном обществе недвижимость играет важную роль, поскольку является не только средством жизнеобеспечения, но и важным объектом инвестирования для предпринимателей. При этом необходимо, чтобы информация о ней была надежной, актуальной для обеспечения эффективного управления таким видом имущества.

Управление недвижимостью включает в себя планирование, координацию, контроль и мониторинг деятельности, связанной с обладанием указанным имуществом, его использованием. Чаще всего целью рассматриваемого управления является повышение стоимости недвижимости.

К одному из инструментов управления недвижимым имуществом относятся комплексные кадастровые работы (ККР), которые позволяют обеспечить формирование в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) достоверных сведений и, соответственно, оптимизировать процессы управления недвижимостью, а также выступают одним из способов досудебного разрешения земельных споров.

Заинтересованность государства в проведении ККР обусловлена необходимостью создания базы данных, в которой содержались бы сведения обо всех земельных участках, находящихся на территории

Российской Федерации, что гарантирует эффективность управления земельными ресурсами и объектами недвижимости, а также эффективность формирования точной налоговой базы (последнее помогает в наполнении денежными средствами местных бюджетов, так как отсутствие данных об объектах недвижимости в ЕГРН препятствует начислению налогов).

Проведение процедур ККР регламентируется различными нормативно-правовыми актами, которые устанавливают порядок и правила проведения таких работ (например, Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (Закон № 221-ФЗ) [1], Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон № 218-ФЗ) [2]).

В соответствии с ч. 1 ст. 42.1 Закона № 221-ФЗ под ККР понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов земельных участков, зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства [1]. Данные работы являются важным инструментом, позволяющим достигнуть целей и решить задачи эффективного государственного управления земельными ресурсами, а также обуславливающим государственную земельную политику в целом. Главная функция ККР – это качественное, быстрое и обширное наполнение ЕГРН сведениями об объектах недвижимости [6].

Основная цель проведения ККР заключается в обновлении информации в ЕГРН, ее уточнении и увеличении.

Законом № 221-ФЗ определены виды действий, реализуемые в рамках ККР: уточнение местоположения границ земельных участков; установление или уточнение местоположения на указанных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства; образование земельных участков, на которых расположены здания, в том числе многоквартирные дома, сооружения, за исключением сооружений, являющихся линейными объектами; образование земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами; исправление реестровых ошибок в сведениях ЕГРН, относящихся к местоположению границ земельных участков и контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

В результате выполнения ККР обеспечивается в установленном Законами № 221-ФЗ и № 218-ФЗ порядке подготовка карты-плана территории, которая должна содержать необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения ККР.

Карта-план территории представляет собой документ, содержащий комплексную информацию об объектах недвижимости, расположенных в пределах кадастровых кварталов, и включающий в себя графическое и текстовое описание с учетом установленных в результате проведения ККР характеристик объектов.

Форма карты-плана территории, форма акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении ККР и требования к их подготовке установлены Приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0337 [4].

Функции государственного управления земельными ресурсами, которые оказываются затронутыми в ходе ККР: изучение, обследование, съемка и картографирование земельных ресурсов в части проведения геодезических съемок с целью получения координат характерных точек границ объектов недвижимости; внесение в ЕГРН сведений об объектах недвижимости в полном объеме; оперативное принятие управленческих решений и выполнение действий в части корректировки целевого назначения и вида разрешенного использования земельных участков, изменения границ, установления охранных зон, обременений и др.; информационное обеспечение платности землепользования в части определения кадастровой стоимости объектов недвижимости и обоснования ставки земельного налога; контроль за использованием земель, охрана земель в сфере государственного земельного надзора (в частности, профилактика самовольного занятия земельных участков и других нарушений, предусмотренных Кодексом об административных правонарушениях РФ); разрешение земельных споров при урегулировании земельных споров в досудебном порядке [6].

Комплексные кадастровые работы состоят из нескольких этапов (рис. 1). Стоит отметить, что структура, приведенная на рис. 1, может варьироваться в зависимости от конкретной задачи и особенностей региона, в котором проводятся ККР.

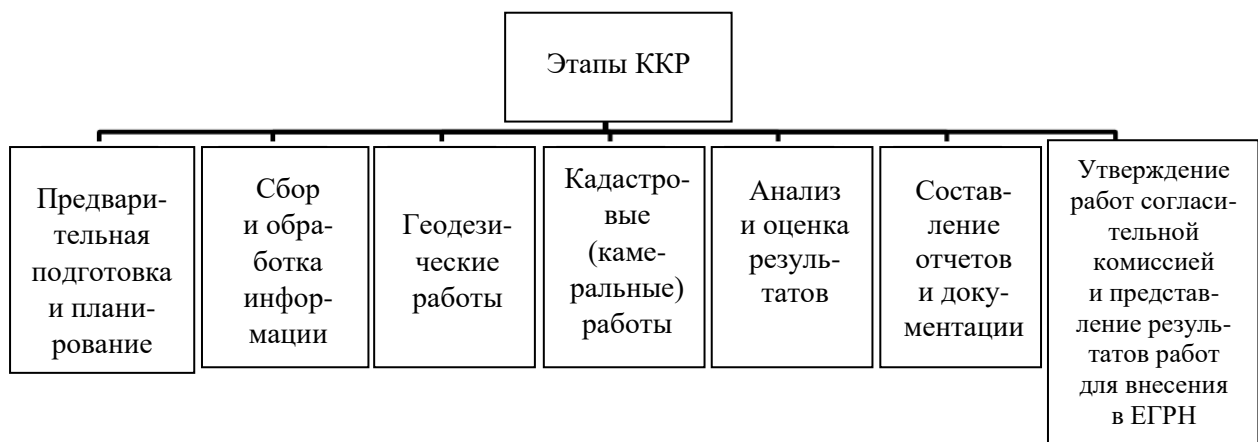


Рис. 1. Этапы ККР

Для соблюдения требований, предусмотренных Приказом № П/0337, и эффективной реализации мероприятий, установленных Законами № 221-ФЗ и № 218-ФЗ, Росреестром совместно с публично-правовой компанией «Роскадастр», органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, саморегулируемыми объединениями кадастровых инженеров проводится подготовительная работа, направленная на повышение качества ККР. В рамках указанной работы могут осуществляться формирование рабочих групп из числа ответственных лиц; рассылка в субъекты Российской Федерации типового технического задания на выполнение ККР; подготовка перечня дополнительных кадастровых кварталов для проведения ККР за счет экономии в ходе проведения конкурсных процедур (дополнительные кадастровые кварталы должны находиться на территории агломерации и содержать как минимум двухкратное количество объектов недвижимости относительно установленного показателя); подготовка конкурсной документации и обеспечение готовности к размещению извещений о проведении закупочных процедур в отношении кадастровых кварталов, указанных в списке, утвержденном высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации (руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации); подготовка (подбор, запрос) документации, предусмотренной ч. 3 ст. 42.6 Закона № 221-ФЗ в отношении кадастровых кварталов, в которых планируется проведение ККР; обеспечение готовности оперативного подписания соглашений о предоставлении субсидии со стороны субъектов Российской Федерации, в том числе проверка наличия и работоспособности электронных цифровых подписей, открытия требуемых «ролей» в системе «Электронный бюджет» для лиц, которые уполномочены на подписание соглашений, специалистов, к компетенции которых относится организация проведения ККР, со стороны специалистов Росреестра в плане просмотра заключенных соглашений, отчетов и т. д.; подписание соглашений в вышеназванной системе; проведение совещаний, посвященных вопросам организации и координации ККР, создание рабочих групп, занимающихся такими вопросами; верификация, нормализация и гармонизация сведений ЕГРН (устранение из государственного кадастрового учета дублей объектов недвижимости, привязка объектов недвижимости к кадастровым кварталам в случае, если объекты расположены в кадастровых кварталах, не участвующих в ККР); приведение в соответствие с Федеральной информационной адресной системой сведений об адресной части объектов недвижимости в ЕГРН, участвующих в ККР; выявление правообладателей в соответствии с положениями Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от

30.12.2020 № 518-ФЗ [3]; исправление реестровых ошибок согласно ст. 60.2 Закона № 218-ФЗ; информирование населения о проведении ККР.

Поскольку ККР являются относительно «молодой» процедурой, при их проведении у исполнителей, заказчиков и других лиц, участвующих в данных работах, возникает множество проблем, что препятствует внесению в ЕГРН сведений об объектах недвижимости в полном объеме по завершении ККР.

Проблема выбора кадастрового квартала для проведения на его территории ККР связана с тем, что ККР должны быть эффективными и оправдывать траты, выделенные из государственного бюджета, а также проводиться исключительно там, где эти работы вызваны экономической привлекательностью для инвесторов, государства; ККР должны быть обоснованными, особенно в свете удовлетворения потребностей населения, проживающего на этой территории. К причинам возникновения указанной проблемы относятся недостаточная аналитическая работа заказчиков ККР и, как следствие, неправильное использование бюджетных средств.

Проблема качества проводимых работ возникает из-за несовершенства процедуры проведения торгов; исполнителями ККР, как правило, становятся кадастровые компании, предложившие наименьшую цену. Это приводит к недостаточному качеству и неполноте информации в ЕГРН, а значит, снижается эффективность использования земельных ресурсов и управления ими (в частности, различные неточности могут привести к возникновению земельных споров). Например, при проведении ККР исполнителем уточнены границы и площадь земельного участка, однако до проведения ККР границы и площадь земельного участка, согласно сведениям ЕГРН, были установлены на основании решения суда, из-за чего возникает противоречие, чреватое опасным конфликтом.

Выходом из сложившейся ситуации может стать разработка системы рейтинга кадастровых инженеров и саморегулируемых организаций. Данную систему оценки необходимо закрепить в подзаконном акте или включить в состав Закона № 221-ФЗ через внесение соответствующих изменений. На первое место при проведении кадастровых работ после внедрения такой системы выйдет репутационная составляющая, которая будет мотивировать исполнителей кадастровых работ более ответственно подходить к исполнению своих обязанностей. Однако для успешной реализации такой системы необходимо тщательно продумать критерии оценки, а также методику повышения или снижения рейтинга, чтобы избежать возможных злоупотреблений и проставления несправедливых оценок. Кроме того, важно учитывать особенности работы кадастровых инженеров в разных регионах и сферах деятельности. Внедрение указанной системы требует применения серьезного подхода и обсуждения со всеми заинтересованными сторонами для обеспечения эффективной деятельности и достижения поставленных целей.

Необходимы разработка отдельной методики повышения и снижения рейтинга, определение и закрепление приоритетного права на проведение последующих ККР в виде конкретной квоты в случае завершенных ранее результативных и качественных работ, исключение исполнителей с низким рейтингом и эффективностью из последующих ККР.

Отсутствие единого подхода и стандартов при проведении ККР затрудняет сравнение и анализ информации, а также ухудшает управление недвижимостью. Для устранения этой проблемы необходимо конкретизировать в Законе № 221-ФЗ процедуры и порядок проведения ККР с учетом опыта, полученного на основе ранее выполненных ККР.

Развитие ККР, несмотря на наличие приведенных выше проблем, крайне перспективно. Современные технологии позволяют автоматизировать и упростить процессы проведения таких работ, что даст возможность существенно снизить затраты и увеличить точность результатов. Кроме того, развитие цифровой электронной системы учета недвижимости и внедрение блокчейн-технологий позволят обеспечить сохранность и достоверность информации, а также ускорить процессы обработки последней.

С развитием технологий и внедрением геоинформационных систем возможности по сбору, хранению и анализу данных значительно расширяются. Это позволяет более точно определить характеристики недвижимости, такие как площадь, границы, соседние объекты, что облегчает процесс принятия управленческих решений.

Проанализируем опыт проведения ККР в таком субъекте Российской Федерации, как Тверская область.

Проведение ККР на территории Тверской области осуществляется на основании Постановления Правительства Тверской области от 27.02.2020 № 62-пп «Об организации проведения комплексных кадастровых работ на территории Тверской области» за счет бюджетных средств, в том числе направленных в виде субсидий из федерального бюджета. Постановлением утверждены перечни мероприятий и кадастровых кварталов, в течение которых планируется провести ККР (2021–2025 гг.). Иными словами, на территории области ККР проводятся с 2021 г. В результате данных работ в период с 2021 по 2023 гг. в ЕГРН внесены сведения на основании КПТР в отношении 268 кадастровых кварталов и 29 916 объектов недвижимости, расположенных на территории 15 муниципальных образований региона. Финансирование ККР на территории Тверской области в 2021–2023 гг. осуществлялось за счет средств федерального, регионального и местного бюджетов. В данный период заключено и исполнено 78 муниципальных контрактов. Статистические сведения по количеству объектов недвижимости, внесенных в ЕГРН по результатам ККР, приведены на рис. 2.

Нами были проанализированы виды и размеры финансирования ККР на территории Тверской области. Результаты анализа представлены на рис. 3.

2021 год			2022 год			2023 год		
Наименование МО	Планируемое кол-во ОН	Кол-во внесенных ОН	Наименование МО	Планируемое кол-во ОН	Кол-во внесенных ОН	Наименование МО	Планируемое кол-во ОН	Кол-во внесенных ОН
Бежецкий муниципальный район	2 617	2 415	Бологовский муниципальный район	1 546	1 271	Калининский муниципальный район	8 302	4 157
Ржевский муниципальный район	1 891	1 476	Конаковский муниципальный район	308	619	Кимрский муниципальный округ	4 989	3 593
Удомельский городской округ	7 452	5 982	Калязинский муниципальный район	2 620	1 965	Конаковский муниципальный район	1 217	772
ВСЕГО	11 960	9 873	Калининский муниципальный район	320	227	Лихославльский муниципальный округ	1 165	832
			Торопецкий муниципальный район	651	578	Торжокский муниципальный район	863	356
			Осташковский городской округ	390	348	Осташковский городской округ	955	644
			Андреапольский городской округ	335	335	Городской округ город Тверь	469	221
			Удомельский городской округ	761	571	ВСЕГО	17 960	10 575
			Вышневолоцкий городской округ	2 800	2 082			
			Городской округ город Тверь	2 474	1 472			
			ВСЕГО	12 205	9 468			

Рис. 2. Количество объектов недвижимости, внесенных в ЕГРН по результатам ККР: МО – муниципальный округ; ОН – объект недвижимости



Рис. 3. Виды и размеры финансирования ККР по годам, тыс. руб.

На основе результатов проведения ККР на территории Тверской области были определены меры по организации и проведению последующих ККР, принятие которых поможет в решении проблем. К таким мерам относятся:

внесение изменений и дополнений в действующее законодательство для формирования единого подхода и стандартов, которые будут применяться при реализации ККР;

разработка на законодательном уровне системы рейтинга кадастровых инженеров и саморегулируемых организаций для повышения качества проводимых работ;

развитие и совершенствование системы мониторинга и контроля за проведением ККР. Необходимо обеспечить надлежащее ведение документации, своевременный сбор и анализ данных, а также внедрение современных информационных технологий для повышения эффективности процедуры;

улучшение качества проектирования и предоставляемых услуг. Важно осуществлять тщательный анализ технической документации, проводить независимую экспертизу проектов, а также контролировать выполнение договорных обязательств со стороны исполнителей;

укрепление партнерских отношений с органами местного самоуправления и внутренними структурами. Следует активно сотрудничать со всеми заинтересованными сторонами, создавать коммуникационные платформы для обмена информацией и координации действий;

оптимизация бюджетного финансирования. Необходимо провести проверку эффективности использования средств бюджета, идентифицировать и устранить возможные риски финансового характера, а также разработать механизмы экономии ресурсов;

повышение осведомленности и информированности населения об осуществляемых ККР. Нужно активно взаимодействовать с жителями региона, проводить информационные кампании, посвященные планируемым мероприятиям, а также ясно и четко докладывать о результатах выполнения работ;

улучшение профессиональных компетенций сотрудников (например, проведение курсов повышения квалификации, привлечение внешних экспертов для решения специализированных задач);

анализ эффективности проведения ККР и выработка предложений по их улучшению. Следует регулярно осуществлять мониторинговые исследования, оценивать результаты и принимать меры, направленные на совершенствование процесса проведения ККР в соответствии с потребностями и требованиями региона;

развитие межрегионального сотрудничества. Необходимо активно развивать и поддерживать партнерские отношения с соседними регионами,

обмениваться опытом и лучшими практиками, а также совместно решать вопросы, связанные с организацией и проведением ККР.

В результате будут созданы единая база данных, единообразная нормативно-правовая основа кадастровой деятельности, что улучшит управление недвижимостью с учетом современных тенденций, господствующих на рынке недвижимости. Все это позволит унифицировать процессы и упростить взаимодействие между различными структурами и организациями, занимающимися кадастровыми работами. Внедрение технологий геоинформационных систем послужит катализатором для автоматизации и повышения качества процессов управления недвижимостью.

Отметим, что ККР имеют важное значение в системе управления недвижимостью, так как обеспечивают доступ к актуальной и достоверной информации. Развитие и оптимизация данных работ будут способствовать созданию эффективной системы управления недвижимым имуществом в России. Автоматизация процессов и внедрение современных технологий позволят снизить затраты и повысить точность и качество результатов, что приведет к улучшению условий использования недвижимости и повышению уровня жизни населения.

Библиографический список

1. О кадастровой деятельности: Федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/ (дата обращения: 14.02.2024).

2. О государственной регистрации недвижимости: Федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/?ysclid=lihw0dt8dm691969959 (дата обращения: 14.02.2024).

3. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_372672/?ysclid=lri6vejz2e784768964 (дата обращения: 14.02.2024).

4. Об установлении формы карты-плана территории, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к их подготовке (с изменениями и дополнениями): Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 № П/0337. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант». Источник: <https://base.garant.ru/403287887/> (дата обращения: 14.02.2024).

5. Об организации проведения комплексных кадастровых работ на территории Тверской области: Постановление Правительства Тверской области от 27.02.2020 № 62-пп. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант». Источник: <https://base.garant.ru/73693136/> (дата обращения: 14.02.2024).

6. Железов С.А. Комплексные кадастровые работы как инструмент урегулирования земельных споров // Молодой ученый. 2023. № 23 (470). С. 320–324. URL: <https://moluch.ru/archive/470/103953/> (дата обращения: 16.02.2024).

ROLE OF COMPLEX CADASTRAL WORKS IN REAL ESTATE MANAGEMENT. PROBLEMS AND DEVELOPMENT PROSPECTS

S.A. Zhelezov, A.A. Artemyev, I.A. Lepekhin

***Abstract.** The role of complex cadastral works in real estate management is described. The essence of these works is revealed. Special attention is paid to the key issues related to them. The proposals for improving the process of complex cadastral works in Russia are presented.*

***Keywords:** complex cadastral works, real estate, real estate, land, land, cadastral activities, cadastral engineer, real estate management.*

Об авторах:

ЖЕЛЕЗОВ Сергей Александрович – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет»; заместитель начальника отдела государственной регистрации недвижимости № 2 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) по Тверской области, Тверь. E-mail: zhelezov88@vk.com

АРТЕМЬЕВ Алексей Анатольевич – доктор экономических наук, доцент, проректор по НИИД, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: aaartemev@rambler.ru

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет». E-mail: ilja-lepehin@rambler.ru

About the authors:

ZHELEZOV Sergey Aleksandrovich – Master's Student, Tver State Technical University; Deputy Head of the Department of State Registration of Real Estate No. 2 of the Office of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography (Rosreestr) in the Tver Region, Tver. E-mail: zhelezov88@vk.com

ARTEMYEV Alexey Anatolyevich – Doctor of Economic Sciences, Associate Professor, Vice-Rector of RaI, Tver State Technical University, Tver. E-mail: aartemev@rambler.ru

ЛЕПЕКХИН Ilya Alexandrovich – Candidate of Law Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Inventory, Tver State Technical University, Tver. E-mail: ilja-lepehin@rambler.ru

УДК 336.2

ВОЗМОЖНОСТИ ПЕРЕСМОТРА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Т.М. Захарова, В.В. Карцева

© Захарова Т.М., Карцева В.В., 2024

Аннотация. Рассмотрены вопросы, связанные с оспариванием кадастровой стоимости объектов недвижимости, влияние кадастровой стоимости на интересы как частных лиц, так и публичных образований, варианты оспаривания кадастровой стоимости.

Ключевые слова: кадастровая оценка, кадастровая стоимость, налог, оспаривание.

Земля обладает особой ценностью не только из-за того, что является основой жизнедеятельности человека, основой производства и важнейшей составной частью природы, но и в связи с тем, что выступает средством достижения экономического эффекта.

На современном рынке фактически все участники гражданского оборота владеют, пользуются либо распоряжаются объектами недвижимого имущества. Каждый такой объект обладает уникальными характеристиками, которые позволяют выделить его из общей массы, а также говорят о степени экономической привлекательности указанного имущества. Одной из основных является кадастровая стоимость, сведения о которой содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Кадастровая стоимость затрагивает интересы как частных лиц, так и публичных образований. Сфера ее применения довольно широка (от расчета налоговой базы до установления размера административных штрафов за отдельные земельные правонарушения). Она определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе налогообложения, на основе рыночной информации и иной, связанной с экономическими особенностями использования объекта