

Санкт-Петербургский государственный университет

КОМБАРОВ Дмитрий Сергеевич

Выпускная квалификационная работа

**ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ
РЕСУРСАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ КОМПЛЕКСНЫХ
КАДАСТРОВЫХ РАБОТ**

Бакалавриат:

Направление *21.03.02 «Землеустройство и кадастры»*

Основная образовательная программа *СВ.5121 «Кадастр недвижимости:
оценка и информационное обеспечение»*

Научный руководитель: к. т. н.,
старший преподаватель кафедры
землеустройства и кадастров,
ПОЛИКАРПОВ Анатолий Михайлович

Рецензент: директор АСРО «ИСПб-СЗ»
ТАРЕЛКИН Евгений Петрович

Санкт-Петербург

2022

Аннотация. В данной выпускной квалификационной работе проводится исследование роли комплексных кадастровых работ в управлении земельными ресурсами. Описаны теоретические основы и законодательная база кадастровой деятельности. Выделены предпосылки появления комплексных кадастровых работ, проанализирована процедура проведения, описаны этапы. Определена роль проведения комплексных кадастровых работ на земельные ресурсы территории на примере садоводческого некоммерческого товарищества.

Ключевые слова: комплексные кадастровые работы, кадастровые работы, управление земельными ресурсами, кадастровая деятельность.

Annotation. This final qualification work investigates the role of complex cadastral work in land resource management. The theoretical foundations and legislative basis of cadastral activities are described. The preconditions for the emergence of complex cadastral works are highlighted, the procedure of conducting cadastral works is analyzed, the stages are described. The role of complex cadastral works on land resources of the territory on the example of gardening non-commercial partnership is defined.

Keywords: complex cadastral works, cadastral work, land management, cadastral activities.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	5
Глава 1. Теоретические основы кадастровой деятельности.....	6
1.1 Понятие кадастровой деятельности.....	6
1.1.1 Земельные участки.....	8
1.1.2 Здания и сооружения.....	9
1.3 Понятие кадастровых работ.....	10
1.3.1 Межевой план.....	13
1.3.2 Технический план.....	15
1.3.3. Акт обследования.....	17
1.4 Кадастровый инженер.....	18
1.5 Кадастровое деление территории РФ.....	20
1.6 ЕГРН.....	26
Глава 2. Комплексные кадастровые работы.....	28
2.1. Предпосылки появления процедуры комплексных кадастровых работ.....	28
2.2 Понятие, цели и задачи комплексных кадастровых работ.....	29
2.3 Этапы проведения комплексных кадастровых работ.....	31
2.4 Нормативно-правовая база для проведения комплексных кадастровых работ.....	35
2.5 Роль комплексных кадастровых работ в управлении земельными ресурсами.....	36
Глава 3. Проведение комплексных кадастровых работ на примере садоводческого некоммерческого товарищества "Север".....	39
3.1 Физико-географическая характеристика объекта.....	39
3.2 Анализ бюджета Кисельнинского сельского поселения.....	39

3.3 Анализ проведения комплексных кадастровых работ на территории СНТ «Север».....	42
Заключение	46
Список литературы	46

Введение

По данным Росреестра на 1 мая 2021 года, 38,1 миллионов земельных участков (62,2%) имеют достоверные и занесенные в Единый государственный реестр недвижимости границы. Это означает, что в ЕГРН чуть меньше половины земельных участков в стране имеют неверные характеристики. Государство стремится к созданию полноценной базы, в которой имелись бы сведения абсолютно обо всех земельных участках, расположенных на территории Российской Федерации, в частности об их границах, и с этой целью в 2015 году в федеральном законе № 221 «О кадастровой деятельности» появилась глава 4.1 «Комплексные кадастровые работы».

Актуальность данной работы заключается в том, что достоверность информации в ЕГРН является важным фактором развития страны, поскольку эта информация используется инструментами земельной политики для реализации её целей. Землеустройство, кадастр, территориальное планирование, земельный надзор и мониторинг – для всех инструментов земельной политики сведения об объектах недвижимости являются краеугольным камнем, обеспечивающим их деятельность. Помимо этого, информация, содержащаяся в ЕГРН, является основой налогообложения недвижимости.

Целью работы является анализ роли комплексных кадастровых работ в управлении земельными ресурсами.

Задачи:

- Анализ теоретических основ и законодательной базы кадастровой деятельности, их описание;
- Определение задач комплексных кадастровых работ;
- Анализ материалов проведенных комплексных кадастровых работ.

Глава 1. Теоретические основы кадастровой деятельности

Под термином «кадастр» (фр. cadastre – лист, список, реестр) обычно понимается систематизированный свод, перечень, реестр основных сведений об экономически значимых ресурсах страны, государства, имеющий официальный статус. Кадастры содержат данные о местоположении учитываемых ресурсов и объектов, их величине, качественных характеристиках и стоимостной оценке. Кадастр – основной источник информации для управления недвижимостью и регулирования её использования.

Наиболее известны земельный кадастр, а также водный и лесной кадастры, кадастры месторождений и проявлений полезных ископаемых и некоторые более частные отраслевые кадастры. До 1 марта 2008 г. в Российской Федерации осуществлялся государственный кадастровый учет только земельных участков, но после вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в нашей стране появился кадастр недвижимости, объектом учёта которого стало недвижимое имущество (земельные участки и прочно связанные с землей объекты, включая здания, сооружения, помещения и объекты незавершённого строительства) и сведения о прохождении некоторых границ и зон. Основой для создания, ведения и развития кадастра недвижимости послужил земельный кадастр (систематизированный свод, перечень документированных сведений о земле, земельных угодьях и земельных участках), так как именно земля, земельные участки являются базисным, объектоформирующим элементом недвижимого имущества. [17]

1.1 Понятие кадастровой деятельности

Согласно Федеральному закону № 221-ФЗ кадастровой деятельностью являются выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в

результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества (кадастрового учета), сведения о таком недвижимом имуществе (кадастровые работы), и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях. Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает лицо, указанное в статье 29 настоящего Федерального закона (кадастровый инженер). Кадастровые работы выполняются в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (объекты недвижимости), частей земельных участков, зданий, сооружений, помещений, а также иных объектов недвижимости, подлежащих в соответствии с федеральным законом кадастровому учету. [1]

Разберемся с определением по порядку. Первое, с чего стоит начать, это определить, что такое недвижимое имущество.

В статье 130 Гражданского кодекса установлено, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. [3]

Рассмотрим те типы недвижимого имущества, которые проходят государственный кадастровый учет.

1.1.1 Земельные участки

Земельный участок – это одно из основополагающих понятий в сфере земельных отношений и кадастра недвижимости. Согласно Земельному кодексу РФ земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с законодательством. Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. [4]

Размер земельного участка характеризуется физической и геодезической площадями. Физическая площадь – площадь земной поверхности с учетом неровностей физической поверхности земли (склонов, впадин, оврагов и т. п.). Геодезическая площадь – площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

Граница земельного участка – это фиксированный пространственный объект, главная функция которого – юридически и технически отделить землю данного участка от земель смежных территорий. По характеру обозначения в натуре или на картографической основе при землеотводе следует различать два типа границ:

- 1) Естественная граница – ее положение совмещено с существующими постоянными объектами местности (водотоки, лоцины, бровки оврагов, стены капитальных построек и оград). Такая форма границ не требует закрепления на местности, ее отображение на картографической основе получают путем дешифрирования аэроснимков или методом наземной инструментальной съемки характерных точек
- 2) Условная (суходольная) граница – ее линии на местности обозначаются специальными межами, закрепленными межевыми знаками в точках

поворота прямолинейных отрезков, разделяющих территории смежных участков.

Земельный участок может совершенствоваться. Результатом усовершенствований является либо изменение качества земли, либо создание строительных объектов, прочно прикреплённых к земле (здания, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры и т.п.). Эти совершенствования называются улучшениями. [18]

1.1.2 Здания и сооружения

Здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов. [5]

С точки зрения градостроительного кодекса здания, строения, сооружения и объекты незавершенного строительства – это объекты капитального строительства. Исключением являются некапитальные строения, сооружения и неотделимые улучшения земельного участка. Некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений,

сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений). [6]

1.3 Понятие кадастровых работ

Кадастровые работы – это работы по подготовке документов для государственного кадастрового учета (далее - ГКУ). При выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами определяются координаты характерных точек границ объекта недвижимости, будь то земельный участок, здание, сооружение, их части и т.п. Характерные точки позволяют вычислить геодезическую площадь объекта недвижимости. Положение этих точек на местности описывается их плоскими прямоугольными координатами, вычисленными в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Для кадастровых работ применяется местная система координат (система координат, установленная для определенного субъекта Российской Федерации). [7] Например, для Санкт-Петербурга местной системой координат является СК-64. [24]

Для определения характерных точек используют следующие методы:

- Геодезический метод (триангуляция, полигонометрия, трилатерация, прямые, обратные или комбинированные засечки и иные геодезические методы)
- Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
- Фотограмметрический метод
- Картометрический метод
- Аналитический метод

Для оценки точности определения координат характерной точки рассчитывается средняя квадратическая погрешность. Она вычисляется по формуле:

$$M_i = \sqrt{m_0^2 + m_1^2}$$

где:

M_i - средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки относительно ближайшего пункта государственной геодезической сети или геодезической сети специального назначения;

m_0 - средняя квадратическая погрешность определения координат точки съемочного обоснования относительно ближайшего пункта государственной геодезической сети или геодезической сети специального назначения;

m_1 - средняя квадратическая погрешность определения координат характерной точки относительно точки съемочного обоснования, с которой производилось ее определение. [8]

Полученная в ходе расчетов величина не должна превышать значения, определенные в приказе Росреестра № П/0393.

Таблица 1. Значения точности определения координат характерных точек границ земельных участков

№ п/п	Категория земель и разрешенное использование земельных участков	Средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек, не более метра
1	Земельные участки, отнесенные к землям населенных пунктов	0,10
2	Земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения и	0,20

	предоставленные для ведения личного подсобного, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства	
3	Земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения, за исключением земельных участков, указанных в пункте 2	2,50
4	Земельные участки, отнесенные к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землям обеспечения космической деятельности, землям обороны, безопасности и землям иного специального назначения	0,50
5	Земельные участки, отнесенные к землям особо охраняемых территорий и объектов	2,50
6	Земельные участки, отнесенные к землям лесного фонда, землям водного фонда и землям запаса	5,00
7	Земельные участки, не указанные в пунктах 1-6	2,50

Данные измерений используются для составления необходимых для ГКУ документов. Этими документами являются: межевой план, технический план, акт обследования.

1.3.1 Межевой план

Межевой план - документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках. Межевой план состоит из двух частей: графической и текстовой. Графическая часть межевого плана создает визуальное и координатное представление участка.

Графическая часть содержит:

- Схему геодезических построений;
- Схему расположения земельных участков;
- Чертеж земельных участков и их частей;
- Абрисы узловых точек границ земельных участков.

В текстовой части содержится следующая информация:

- Общие сведения о кадастровых работах;
- Исходные данные;
- Сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- Сведения об образуемых земельных участках;
- Сведения об измененных земельных участках;
- Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования,

территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам;

- Сведения об уточняемых земельных участках;
- Сведения о частях земельного участка;
- Заключение кадастрового инженера;
- Акт согласования местоположения границ земельного участка (далее - Акт согласования)

В соответствии с Приказом Росреестра № П/0592 межевой план предоставляется в Росреестр в электронном виде XML-документа. [9]

1.3.2 Технический план

Технический план – документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера. Технический план состоит из графической и текстовой частей.

В графической части выделяются следующие разделы:

- Схема геодезических построений
- Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке
- Чертеж контура объекта недвижимости
- план этажа (этажей) или части этажа (этажей) здания, сооружения, а в случае отсутствия у объекта недвижимости этажей - план здания, сооружения или части здания, сооружения с указанием на этом плане местоположения соответствующего помещения или машино-места

Содержание текстовой части:

- Общие сведения о работах – указывается цель проведения кадастровых работ, кто является заказчиком и исполнителем.
- Исходные данные
- Сведения о выполненных измерениях и расчетах
- Описание местоположения объекта недвижимости

- Характеристики объекта недвижимости
- Сведения о части (частях) объекта недвижимости
- Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении
- Заключение кадастрового инженера

Технический план, как и межевой, предоставляется в Росреестр в электронном виде XML-документа. [10]

1.3.3. Акт обследования

Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых оно было расположено, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение было расположено. В состав акта включаются следующие сведения: об объекте недвижимости, в отношении которого проводятся кадастровые работы, о заказчике кадастровых работ, о кадастровом инженере и дате подготовки Акта, о документах, использованных при подготовке Акта. Требования к подготовке акта обследования регламентируются приказом Росреестра П/0217. [11]

1.4 Кадастровый инженер

Кадастровый инженер – это физическое лицо, которое обладает специальным правом на описание границ и других характеристик объектов недвижимого имущества и подготовку документов, на основании которых формируется государственный кадастр недвижимости. Кадастровый инженер – преемник землеустроителей, которые в соответствии с Федеральным законом от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ «О землеустройстве» выполняли работы по территориальному землеустройству, в том числе по формированию земельных участков. [20]

Кадастровый инженер обязан быть членом саморегулируемой организации (далее - СРО) кадастровых инженеров. Обязательное членство введено Федеральным законом от 30 декабря 2015 года № 452-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и статью 76 Федерального закона «Об образовании в Российской Федерации» в части совершенствования деятельности кадастровых инженеров». Институт саморегулируемых организаций позволяет осуществлять контроль за деятельностью кадастровых инженеров, устанавливает дисциплинарную ответственность кадастровых инженеров, в том числе в виде исключения из членов СРО.

Обязательными условиями принятия физического лица в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров являются:

- 1) наличие гражданства Российской Федерации;
- 2) наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, перечень которых утверждается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, не вошедших в указанный перечень, и дополнительного профессионального образования по

программе профессиональной переподготовки в области кадастровых отношений;

3) наличие опыта работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее двух лет, в течение которых он под руководством кадастрового инженера принимал участие в подготовке и выполнении кадастровых работ (далее - стажировка);

4) сдача теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности (далее - экзамен);

5) отсутствие наказания в виде дисквалификации за нарушение законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и кадастровой деятельности, предусмотренное Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, в соответствии с вступившим в законную силу решением суда;

6) отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления;

7) наличие действующего договора обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера, отвечающего установленным статьей 29.2 настоящего Федерального закона требованиям;

8) отсутствие ограничений, предусмотренных частями 19 и 20 настоящей статьи.

Кадастровый инженер на своё усмотрение может выбрать одну из двух форм деятельности: в качестве индивидуального предпринимателя или в качестве работника юридического лица. Каждый кадастровый инженер должен иметь печать, штампы, бланки и идентификационный номер его квалификационного аттестата. Так как межевой план, технический план и акт обследования

подаются в электронном виде, то у кадастрового инженера также имеется усиленная квалифицированная электронная подпись. [1]

Кадастровый инженер при наличии вины несет ответственность за несоблюдение требований законодательства в области кадастровых отношений. К видам ответственности можно отнести:

- 1) Уголовную. Уголовное наказание, например, кадастровый инженер несёт в соответствии со статьей УК РФ № 170.2 за внесение заведомо ложных сведений, подлог документов, если эти деяния причинили крупный ущерб или особо крупный ущерб гражданам, организациям или государству. [12]
- 2) Административную. Административная ответственность наступает за внесение заведомо ложных сведений, подлог документов, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния. [13]
- 3) Дисциплинарную. Ответственность в части нарушений требования, стандартов и правил СРО, ответственность, возникающая в части неисполнения работником по его вине возложенных на него трудовых обязанностей
- 4) Материальную. Прямой действительный ущерб организации, упущенная выгода взысканию не подлежит, выплаты в пределах среднего месячного заработка

В случае, если действия (бездействия) кадастрового инженера несут убытки заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам, эти убытки подлежат возмещению за счёт страхового возмещения по договору обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера. [21]

1.5 Кадастровое деление территории РФ

Кадастровое деление – это административное деление территории Российской Федерации для целей нумерации земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества.

Территория Российской Федерации делится на кадастровые округа. Кадастровый округ совпадает с сухопутными границами субъекта РФ, а также включает в себя поверхность внутренних вод и территориальных морей, прилегающих к сухопутной части субъекта РФ. Каждый кадастровый округ имеет уникальные учетный номер и наименование.

Кадастровый округ поделён на кадастровые районы, которые совпадают с границами административно-территориальных единиц субъекта РФ. Каждый район имеет уникальные учетный номер и наименование. Учетный номер кадастрового района состоит из учетного номера кадастрового округа, разделителя в виде двоеточия и порядкового номера кадастрового района в кадастровом округе. Например, 47:07 Всеволожский. 47 это номер кадастрового округа, 07 – номер кадастрового района, Всеволожский – наименование района.

Территория кадастрового района делится на кадастровые кварталы. Каждый кадастровый квартал обладает уникальным учетным номером, который состоит из учетного номера кадастрового района, разделителя в виде двоеточия и порядкового номера кадастрового квартала в районе (например, 47:07:0505003).

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения о кадастровом делении территории Российской Федерации:

1. Номера единиц кадастрового деления;
2. Наименования кадастровых округов, районов;
3. Описания местоположения границ единиц кадастрового деления;
4. Реквизиты правовых актов об установлении или изменении единиц кадастрового деления территории Российской Федерации.

Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учётный номер

(кадастровый номер). Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учёта. Присвоенный объекту недвижимости кадастровый номер однозначно идентифицирует его в различных самостоятельных системах и является ключом при поиске информации, характеризующей данный объект, в различных системах. Кадастровый номер присваивается объекту недвижимости в кадастровом квартале, в границах которого такой объект располагается целиком.

В целях присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости, расположенным на территории двух и более кадастровых округов, создается кадастровый округ с учётным номером «0» и наименованием «Общероссийский», границы которого совпадают с Государственной границей Российской Федерации. В кадастровом округе «Общероссийский» создается один кадастровый район с учётным номером «0:0» и наименованием «Условный», в котором соответственно – один кадастровый квартал с учётным номером «0:0:0», границы которого совпадают с границами кадастрового округа «Общероссийский».

В целях присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости, расположенным на территории двух и более кадастровых районов соответствующего кадастрового округа, в каждом кадастровом округе создается один кадастровый район с порядковым номером «0» и наименованием «Условный», в котором соответственно – один кадастровый квартал с порядковым номером «0», границы которых совпадают с границами соответствующего кадастрового округа.

В целях присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости, расположенным на территории двух и более кадастровых кварталов соответствующего кадастрового района, в каждом кадастровом районе создается один кадастровый квартал с порядковым номером «0», границы которого совпадают с границами соответствующего кадастрового района.

Если при включении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтённом земельном участке, здании, сооружении, помещении, объекте незавершённого строительства невозможно определить кадастровый квартал или кадастровый район, в котором располагается такой объект недвижимости, кадастровый номер указанному земельному участку, зданию, сооружению, помещению, объекту незавершённого строительства присваивается в кадастровом квартале с порядковым номером «0», границы которого совпадают с границами соответствующего кадастрового района, либо в кадастровом квартале с порядковым номером «0», границы которого совпадают с границами соответствующего кадастрового округа.

Кадастровый номер объекта недвижимости состоит из учётного номера кадастрового квартала, разделителя в виде двоеточия и порядкового номера записи об объекте недвижимости в реестре объектов недвижимости. При присвоении кадастровых номеров объектам недвижимости применяются десятичные числа, записанные арабскими цифрами. Максимальное количество знаков в учётных и порядковых номерах единиц кадастрового деления в связи с введением приказа от 24 ноября 2015 г. № 877 приказа от 4 апреля 2011 г. № 144 «Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров» в настоящее время не ограничивается.

Кадастровый номер земельного участка имеет следующий вид:

А:Б:В:Г,

где А – двухзначный номер кадастрового округа;

Б – двухзначный номер кадастрового района;

В – номер кадастрового квартала;

Г – номер земельного участка в кадастровом квартале.

Кадастровый номер объекта недвижимости согласно проекту имеет следующий вид:

А:Б:В:Г/Ч:П:К,

где А – двухзначный номер кадастрового округа;

Б – двухзначный номер кадастрового района;

В – номер кадастрового квартала;

Г – номер объекта недвижимости (земельного участка, здания, сооружения, объекта незавершённого строительства) в кадастровом квартале;

Ч – номер части объекта недвижимости (части земельного участка, здания или сооружения, помещения в здании);

П – номер помещения в здании; К – номер комнаты в помещении.

Установлены требования к кадастровому делению. Для описания границ кадастровых кварталов используются однозначно понимаемые и отражаемые на плановых материалах элементы местности (базисы кадастрового деления). К таким элементам местности необходимо относить крупные природные линейные объекты (живые урочища), просеки в лесу, а также созданные трудом человека линейные объекты, имеющие сплошную полосу отвода (железные и автомобильные дороги, наземные трубопроводы и т.д.). В число используемых элементов местности должны включаться и границы населённых пунктов (закреплённые на местности), а также улицы, проезды общего пользования и иные объекты, являющиеся планировочной основой застроенной территории. В качестве базисов могут использоваться и строящиеся объекты, строительство которых находится в стадии завершения либо под строительство которых в установленном порядке осуществлён отвод земельных участков. Кадастровый квартал можно считать оптимальным по размерам, если существующие в границах кадастрового квартала земельные участки (или предполагаемые к образованию) однородны по размерам и

конфигурации (т.е. площади и количество точек поворота границ отдельных земельных участков отличаются меньше чем в 10 раз), а общее количество узловых и поворотных точек границ земельных участков находится в пределах от 100 до 200 единиц. Как правило, кадастровый квартал включает в себя небольшие населённые пункты, кварталы городской, поселковой или иной застройки, а также иные территории, ограниченные однозначно понимаемыми на местности природными и искусственными объектами, отображаемыми на плановых материалах. Местоположение границ единиц кадастрового деления устанавливается по координатам характерных точек границ, определяемых в системе координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости на соответствующей территории. Местоположение отдельных частей границ единиц кадастрового деления, расположенных между двумя характерными точками, может быть установлено посредством указания на природные объекты и (или) объекты искусственного происхождения. Точность определения координат характерных точек границ единиц кадастрового деления соответствует точности дежурной кадастровой карты, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

При осуществлении кадастрового деления соблюдаются следующие требования:

- 1) единицы каждого из уровней кадастрового деления должны покрывать соответствующую территорию без наложений и разрывов;
- 2) границы единиц кадастрового деления представляют собой замкнутый контур;
- 3) части границ единиц кадастрового деления, являющиеся общими одновременно для кадастровых округов, кадастровых районов и кадастровых кварталов, имеют одинаковое описание местоположения границ (координаты характерных точек границ);

4) в случае прекращения существования кадастрового округа, кадастрового района либо кадастрового квартала присвоенный соответствующей единице кадастрового деления учётный номер не используется повторно.

Изменение описания местоположения границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципальных образований и населённых пунктов, а также прекращение существования, образование новых и изменение субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и населённых пунктов не влечёт изменения кадастрового деления. [14]

1.6 ЕГРН

До 1 марта 2008 г. в Российской Федерации осуществлялся государственный кадастровый учет только земельных участков, но после вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» объектами учета стали также здания, сооружения, помещения и объекты незавершенного строительства.

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество, кадастрового учета недвижимого имущества, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Единый государственный реестр недвижимости - свод достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений. [2]

Единый государственный реестр недвижимости объединил в себе сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости и в Едином государственном реестре прав, полномочия по регистрации прав на

недвижимое имущество и кадастровый учет стали осуществляться федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр); раньше эти полномочия были у кадастровой палаты. Также был отменён обязательный порядок предоставления учредительных документов юридическим лицом, обратившимся за кадастровым учетом и регистрацией прав на объект недвижимости, ввели выписку из ЕГРН, которая подтверждала право собственности, стала возможной регистрация перехода прав по оспоримой сделке, появился новый объект недвижимости – машино-место. С 1 января 2017 г. в ЕГРН входят сведения о правах на объекты и технические данные из кадастра недвижимости. В настоящее время, именно этот закон регулирует все процедуры регистрации недвижимости.

ЕГРН ведется в соответствии с приказом Росреестра № П/0241. В приказе описан порядок, который устанавливает структуру реестров объектов недвижимости, прав, сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, правила внесения сведений в реестры ЕГРН. Ведение ЕГРН осуществляют федеральный орган в области государственного кадастра и регистрации, орган регистрации прав и их территориальные органы. ЕГРН ведется в местных системах координат (установлены Федеральным законом № 218-ФЗ). [15]

Согласно данным Росреестра, на 1 мая 2021 года, 38,1 миллионов земельных участков (62,2%) имеют достоверные и занесенные в ЕГРН границы. [22]

Глава 2. Комплексные кадастровые работы

2.1. Предпосылки появления процедуры комплексных кадастровых работ

Предпосылками к появлению такой процедуры, как комплексные кадастровые работы, можно выделить:

1. Законодательное развитие системы государственного кадастрового учета в РФ с введением требований определения местоположения объектов недвижимости в государственной системе координат для точного определения границ прав на объекты недвижимости;

Учетные действия выполнялись, прежде всего, под нужды государства, что было очень затруднительно в тот период технического оснащения и с учетом имеющихся у государства территорий. С введением частной собственности и института недвижимости прав на неё остро встал вопрос учета недвижимости в большем объеме данных.

2. Необходимость в упорядочении территориального устройства (исключение чересполосиц, вкраплений, вклиниваний и др.) с целью повышения эффективности используемых земель;

Формирование устройства территорий в пределах одного квартала зачастую было хаотично в отношении небольших населённых пунктов. Часто участки предоставлялись тем или иным лицам под их собственные нужды без сформированной инфраструктуры и не соответствовали актуальным требованиям и нормативам в области землепользования.

3. Устранение реестровых ошибок с одновременным уточнением местоположения смежных объектов недвижимого имущества;

Введение таких работ продиктовано необходимостью устранения уже существующих некорректных сведений в ЕГРН, за счет которых происходит снижение качества и эффективности управления земельными ресурсами.

4. Проблемы неактуальности сведений в отношении земель объединений (садоводств, огородничеств, гаражных кооперативов и т.д.);

Наличие в ЕГРН сведений зачастую является не актуальным, т.к. развитие системы кадастрового учета было поэтапным, особенно в части определения местоположения объектов недвижимости, а объединение кадастровой и правовой баз данных в ЕГРН было осуществлено лишь с 2017 года (спустя 10 лет после введения законодательства о кадастровом учете и регистрации прав на недвижимое имущество в РФ).

5. Разовое проведение кадастровых работ в отношении развивающихся территорий кварталов, где располагается или планируется многоэтажное жилое строительство.

Комплексные кадастровые работы несут в себе характеристики как территориального устройства, так и кадастровой деятельности (ведется формирование документации с целью уточнения и учета сведений в отношении объектов недвижимости в ЕГРН). [22]

2.2 Понятие, цели и задачи комплексных кадастровых работ

Под комплексными кадастровыми работами в законодательстве Российской Федерации понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении:

- Земельных участков, сведения о границах которых не соответствуют требованиям Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
- Земельных участков, образование которых предусмотрено проектом межевания территории
- Зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН

расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов, или территориях садоводств или огородничества, гаражных кооперативов, или территориях одного муниципального образования.

Цель проведения комплексных кадастровых работ заключается в наполнении государственного кадастра недвижимости сведениями о земельных участках, о расположенных на них зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства в целях улучшения гражданского оборота и обеспечения качественного управления земельными ресурсами.

Задачи комплексных кадастровых работ:

- Уточнение границ ранее учтенных земельных участков;
- Установление или уточнение местоположения на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости";
- Образование новых земельных участков, в том числе земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами;
- Образование земельных участков, на которых расположены здания, в том числе многоквартирные дома, сооружения, за исключением сооружений, являющихся линейными объектами;
- Внесение сведений о зданиях, сооружениях и объектах незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в установленном законодательстве порядке, но сведения о месторасположении на земельном участке которых отсутствует;

- Исправление ошибок в местоположении границ и площади земельных участков, прошедших кадастровый учет, а также в местоположении границ других объектов недвижимости [1]

2.3 Этапы проведения комплексных кадастровых работ

Комплексные кадастровые работы проводятся поэтапно. Порядок проведения можно представить в виде схемы на рис. 1.

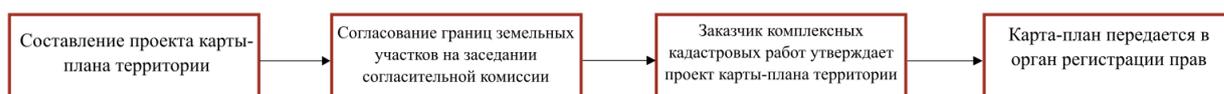


Рис. 1. Схема этапов проведения комплексных кадастровых работ

Рассмотрим этапы подробнее.

1. Составление проекта карты-плана территории. Карта-план территории включает в себя данные о точном местоположении землевладений и землепользований, а также жилых и нежилых зданий, объектов незавершенного строительства и сооружений на таких земельных участках. Для установления местоположения границ земельных участков за основу берут материалы по землеустройству из государственного фонда данных, ситуационные планы технических паспортов, планово-картографические материалы органов местного самоуправления муниципальных районов, правоустанавливающую документацию на землю и иные документы, которые содержат сведения о местоположении границ земельных участков, а также иные документы, которые при необходимости кадастровый инженер вправе запрашивать самостоятельно.
2. Согласование границ земельных участков на заседании согласительной комиссии. В ходе комиссии проводятся публичные слушания, рассматриваются возражения с последующей подготовкой экспертного заключения, оформляется акт согласования границ.

3. Орган власти утверждает проект карты-плана территории. В случае финансирования комплексных кадастровых работ за счет бюджетных средств, на утверждение карты-плана уполномочены органы местного самоуправления, исполнительные органы государственной власти субъекта. В ином случае карта-план утверждается уполномоченным органом местного самоуправления.
4. Карта-план передается в орган регистрации прав.

Карта-план территории состоит из текстовой и графической частей. В состав текстовой части карты-плана территории включаются:

1. пояснительная записка с указанием оснований выполнения комплексных кадастровых работ, сведений о территории выполнения комплексных кадастровых работ, об учетных номерах кадастровых кварталов, являющихся территорией, на которой выполняются комплексные кадастровые работы, включая реквизиты полученных для выполнения комплексных кадастровых работ кадастровых планов территории указанных кадастровых кварталов, реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории (в том числе в составе проекта планировки территории), реквизиты документа, устанавливающего распределение земельных участков в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и иных сведений о территории, на которой выполняются комплексные кадастровые работы;
2. Сведения об объектах недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ (в том числе полученные в результате выполнения комплексных кадастровых работ), в объеме, установленном органом нормативно-правового регулирования;
3. Акт согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ;

4. Заключение или заключения согласительной комиссии, сформированной в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности", о результатах рассмотрения возражений относительно местоположения границ земельных участков, обязательным приложением к которым являются указанные возражения.

Упрощенная схема текстовой части представлена на рис. 2

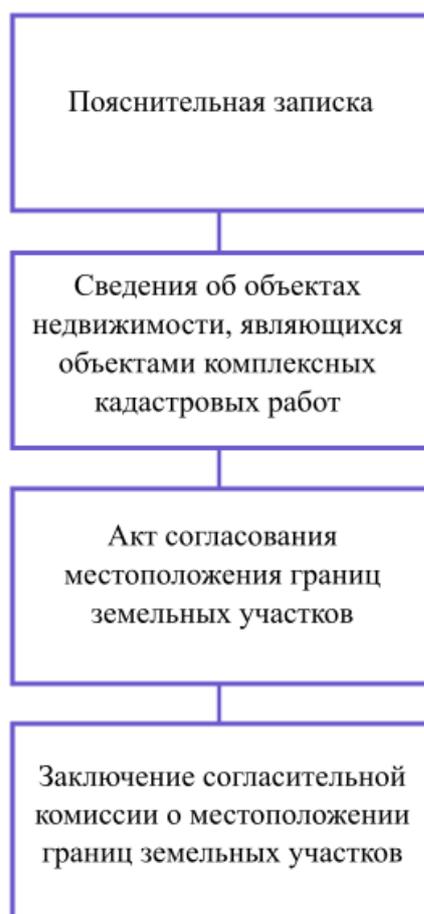


Рис. 2. Схема текстовой части карты-плана

Графическая часть состоит из двух разделов: схемы геодезических построений и схемы границ земельных участков. Она подготавливается с применением картографической основы государственного кадастра недвижимости или другого картографического источника, соответствующего требованиям, предъявляемым к картографической основе. Это могут быть карты (планы),

фотопланы местности, кадастровые планы территории, чертежи межевания территории, включенные в проект межевания территории, различные схемы: улично-дорожной сети, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий и т. п. Карта-план подготавливается в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, как и все документы, которые составляет кадастровый инженер.

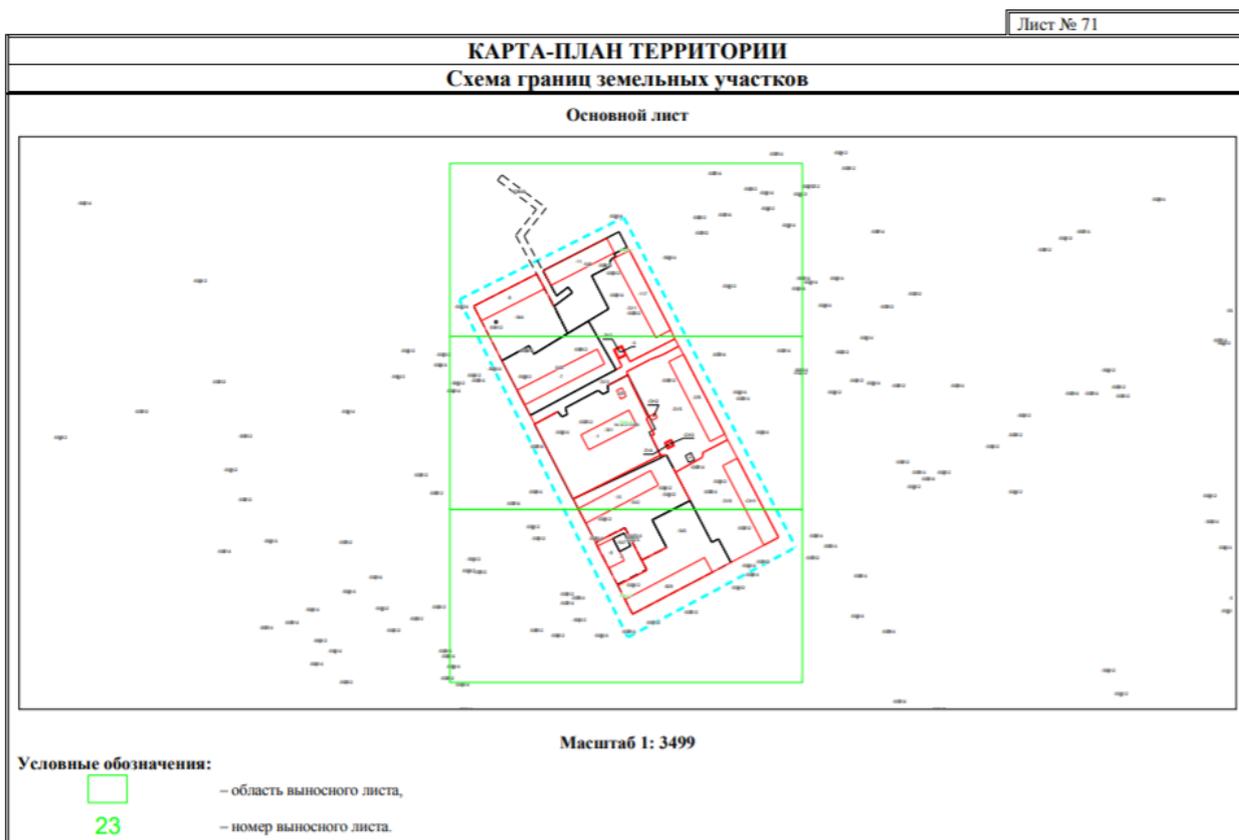


Рис. 3. Схема границ земельных участков

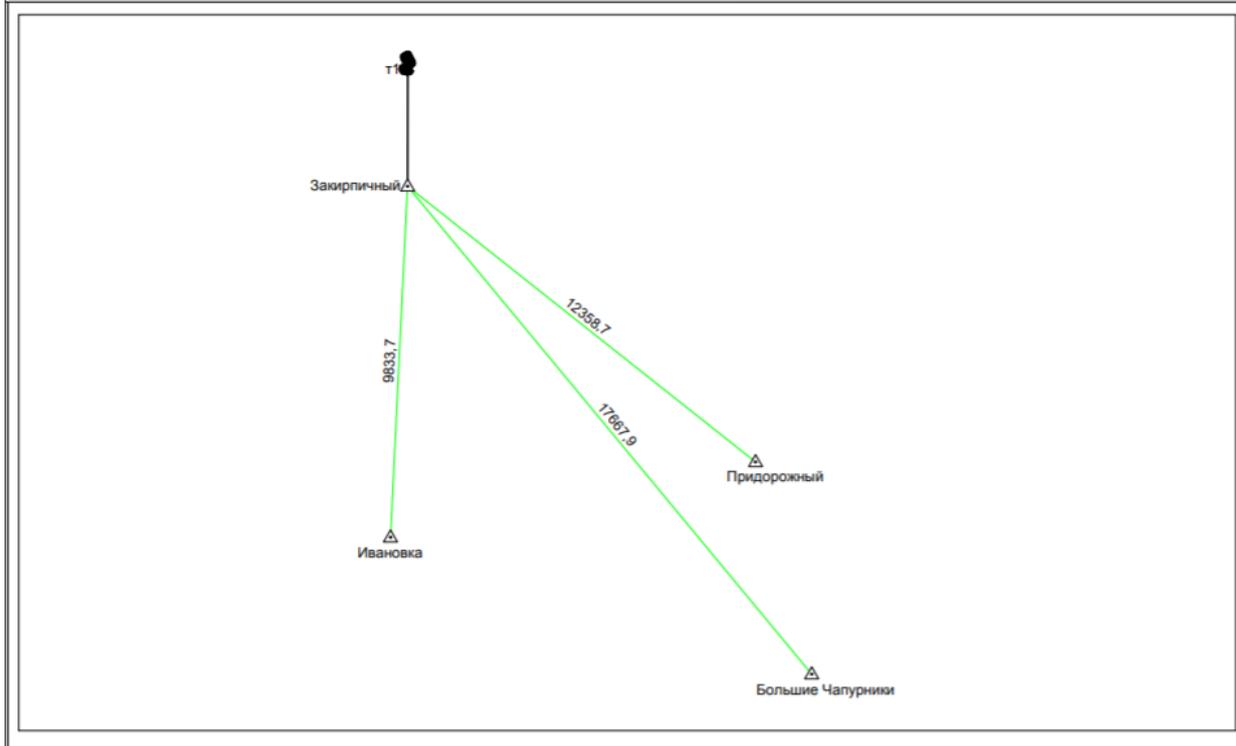
КАРТА-ПЛАН ТЕРРИТОРИИ
Схема геодезических построений

Рис. 4. Схема геодезических построений

2.4 Нормативно-правовая база для проведения комплексных кадастровых работ

Основная нормативно-правовая база для проведения комплексных кадастровых работ состоит из:

- Федерального закона «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ;
- Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ;
- Приказа Росреестра «Об установлении формы карты-плана территории, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к их подготовке» от 4.08.2021 № П/0337;
- Приказа Минэкономразвития Российской Федерации «Об утверждении формы и содержания протокола заседания согласительной комиссии по

вопросу согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ» от 20.04.2015 № 244;

- Приказа Минэкономразвития Российской Федерации «Об утверждении формы извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ и примерной формы и содержания извещения о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ» от 23.04.2015 № 254;
- Приказа Минэкономразвития Российской Федерации «Об утверждении требований к картам и планам, являющимся картографической основой Единого государственного реестра недвижимости, а также к периодичности их обновления» от 13.11.2015 № 848;
- Приказ Росреестра от 19.08.2020 N П/0310 "Об утверждении отдельных форм заявлений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, требований к их заполнению, к формату таких заявлений и представляемых документов в электронной форме"

2.5 Роль комплексных кадастровых работ в управлении земельными ресурсами

Под эффективностью управления и распоряжения землями понимается деятельность исполнительных органов государственной власти, которая направлена на создание благоприятных условий для приоритетных направлений развития земельных отношений на территории Российской Федерации. На современном этапе приоритетами развития являются:

- создание условий для вовлечения земли в хозяйственный оборот;
- упорядочение земельных отношений, повышение их прозрачности;

- увеличение доходов бюджетов всех уровней не только от использования земельных участков, но и от распоряжения ими и осуществления фискальных функций.

Недостоверность, неполнота или отсутствие сведений об объектах недвижимости в ЕГРН препятствуют рациональному использованию земельных ресурсов органами государственной власти, тормозят гражданский оборот земельных участков (в частности, сложно определить, какие земельные участки являются свободными для последующего их предоставления). Отсутствие в ЕГРН достоверных сведений является причиной многочисленных споров о правах на земельные участки, о границах земельных участков между смежными землепользователями в случае их пересечения. Информация об объектах недвижимости является основой планирования и развития территории любого муниципального образования, а также необходимым условием эффективного использования, оборота и налогообложения недвижимости. Проведение комплексных кадастровых работ позволяет органам государственной власти и местного самоуправления закрепить границы земельных участков, занятых землями общего пользования, выявить бесхозные участки, образовывать новые земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности для последующего вовлечения их в гражданский оборот. Актуальные сведения о земельных участках, расположенных на территории муниципального образования, свободных участках позволяют выстроить основные ориентиры совершенствования земельно-имущественных отношений, увеличить инвестиционную привлекательность территории и сформировать достоверную налогооблагаемую базу.

Подытожив, можно выделить основные достоинства проведения комплексных кадастровых работ:

- Актуализация важных характеристик объектов недвижимости (площадь, вид разрешенного использования), необходимых для территориального планирования, мониторинга и т.д.;
- Наполнение налогооблагаемой базы объектов недвижимости.

Глава 3. Проведение комплексных кадастровых работ на примере садоводческого некоммерческого товарищества "Север"

3.1 Физико-географическая характеристика объекта

Объект проведения комплексных кадастровых работ – садоводческое некоммерческое товарищество «Север» (далее - СНТ). СНТ находится в Волховском районе Ленинградской области, в границах Кисельнинского сельского поселения.

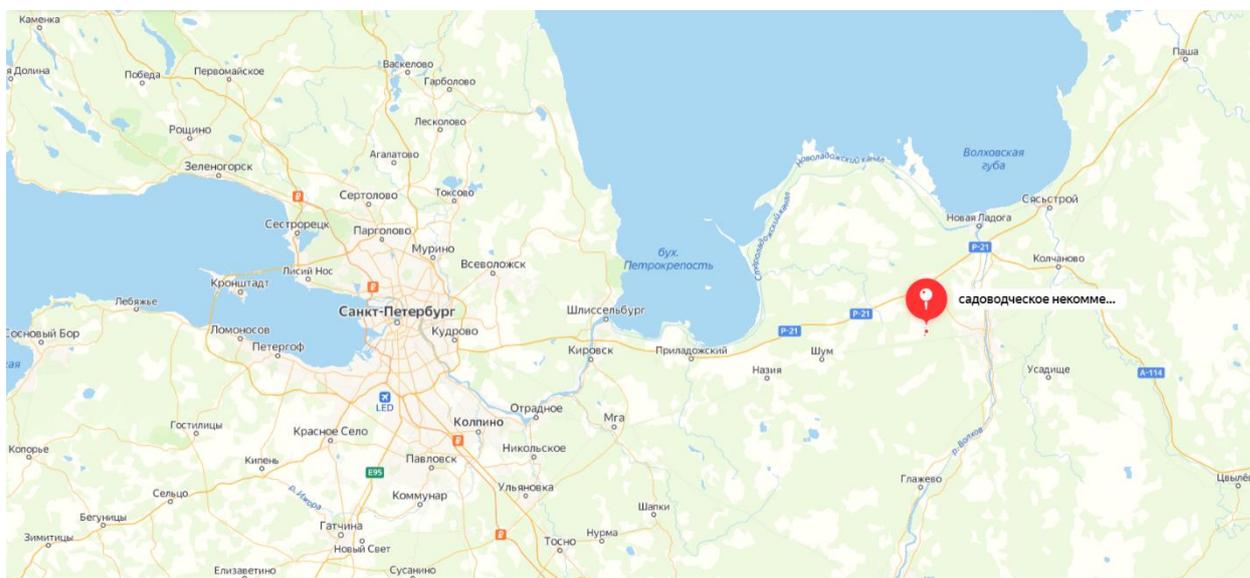


Рис. 5. Месторасположение СНТ «Север»

3.2 Анализ бюджета Кисельнинского сельского поселения

Согласно материалам генерального плана, доходы бюджета Кисельнинского сельского поселения в 2012 г. составили 35,64 млн. руб. Источники доходной части бюджета муниципального образования – это безвозмездные поступления от других бюджетов бюджетной системы Российской Федерации (55,9 % в 2012 г., 42,9 % в 2011 г.), налоговые доходы (23,6 % в 2012 г., 24,9 % в 2011 г.) и неналоговые доходы (20,5 % в 2012 г., 32,2 % в 2011 г.). [22]

Таблица 2. Источники доходов Кисельнинского сельского поселения

Доходы бюджета – всего	2011 год	2012 год
------------------------	----------	----------

	100,0 %	100 %
Налоговые доходы	24,9	23,6
Неналоговые доходы	32,2	20,5
Безвозмездные поступления	42,9	55,9

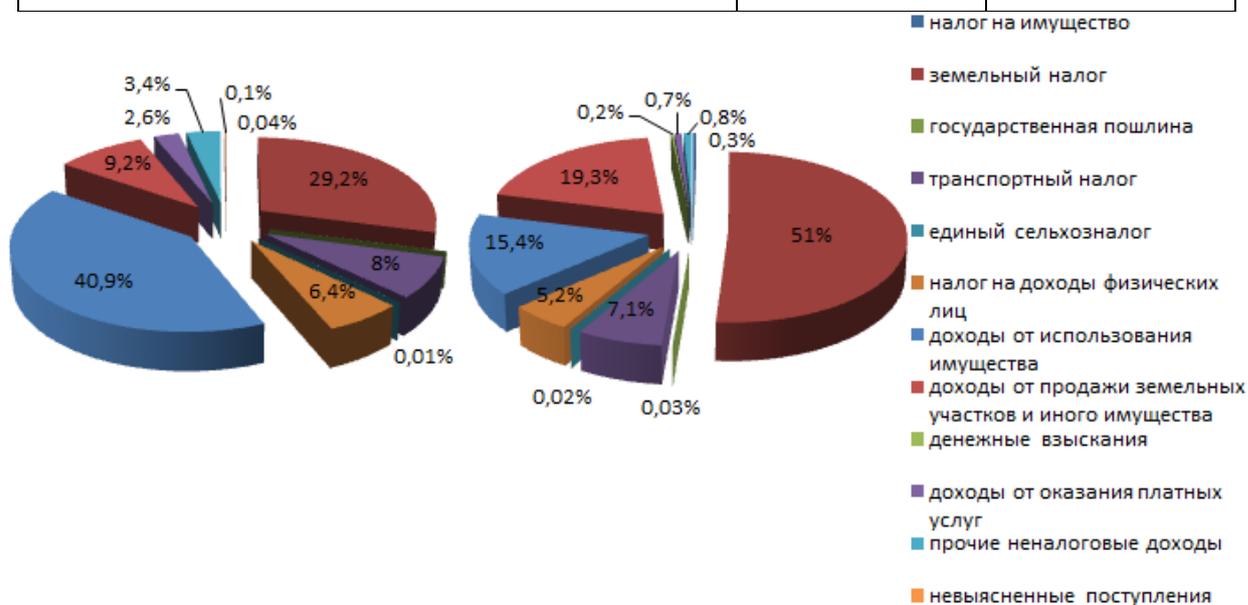


Рис. 6. Структура собственных доходов бюджета Кисельнинского сельского поселения в 2011 и 2012 гг.

Как можно заметить, в структуре собственных доходов преобладают доходы от земельного налога, доходы от продажи земельных участков и доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности.

Проведём анализ отчета об исполнении бюджета на 1 января 2022 г. и сравним его в ретроспективе.

На 1 января 2022 г. доходы бюджета Кисельнинского сельского поселения составили 44,5 млн. руб. Налоговые доходы составили 11,6 млн. руб. (26%), неналоговые доходы – 5,9 млн. руб. (13%), безвозмездные поступления – 26,7 млн. руб. (60,5%). [23]

Таблица 3. Источники доходов Кисельнинского сельского поселения в 2012 и 2022 гг.

Доходы бюджета – всего	2012 год	2022 год
	100,0 %	100 %
Налоговые доходы	23,6	26,1
Неналоговые доходы	20,5	13,4
Безвозмездные поступления	55,9	60,5

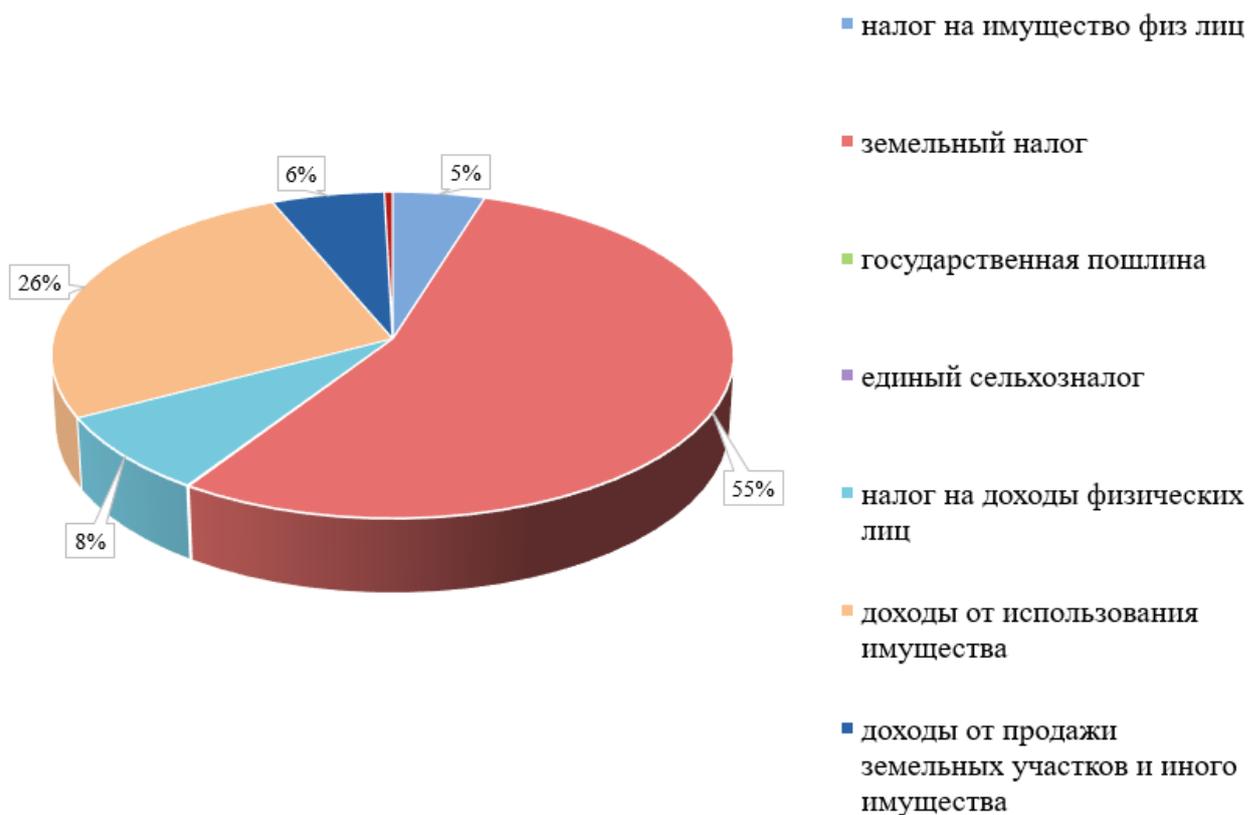


Рис. 7. Структура собственных доходов Кисельнинского сельского поселения в 2021 г.

Земельный налог, как и 9 лет назад, является одним из основных доходов бюджета сельского поселения.

3.3 Анализ проведения комплексных кадастровых работ на территории СНТ «Север»

В границах СНТ находится восемь кадастровых кварталов: 47:10:1369001, 47:10:1369002, 47:10:1369003, 47:10:1369004, 47:10:1369005, 47:10:1369006, 47:10:1369007, 47:10:1369008.

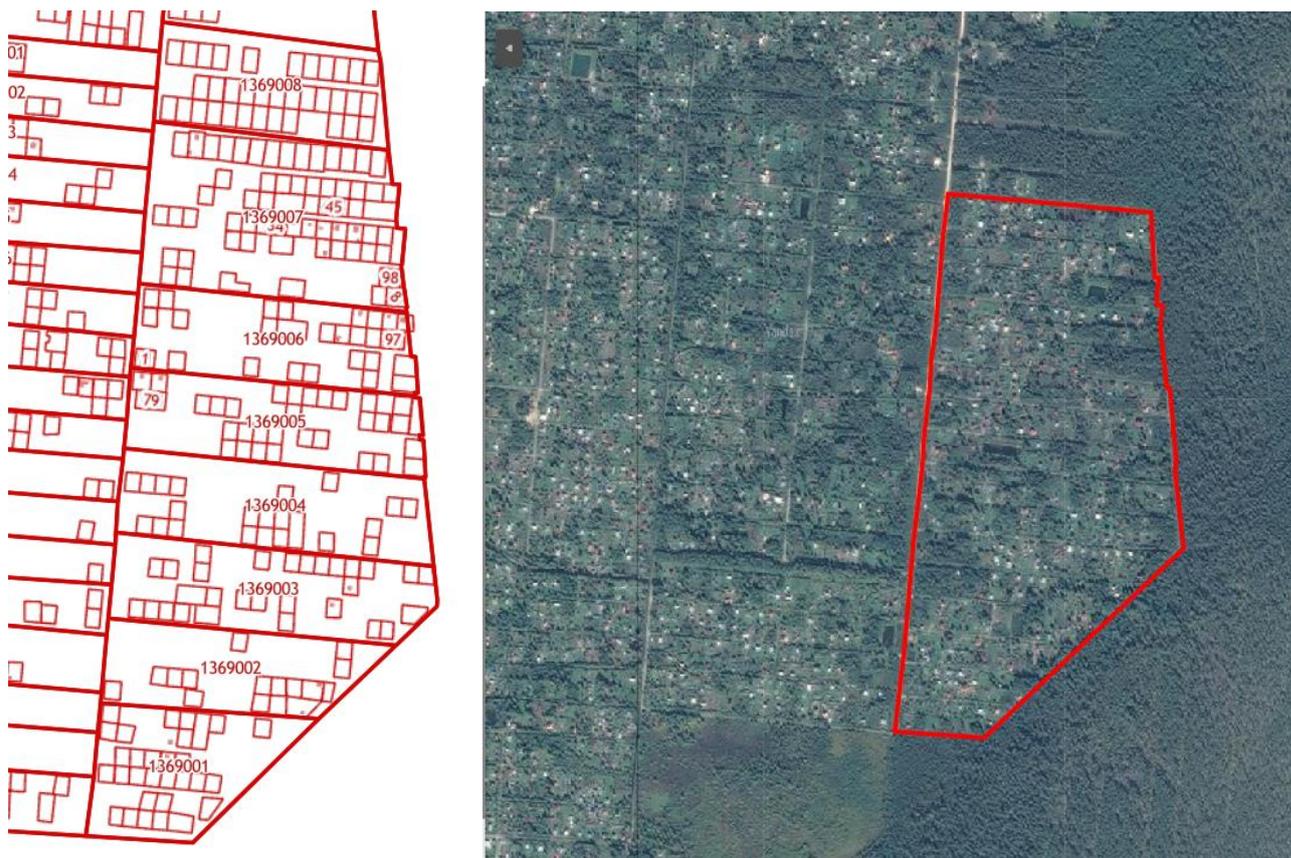


Рис. 8. Территория СНТ «Север»

По данным публичной кадастровой карты, в границах этих кварталов находится 505 земельных участков, из которых 250 имеют границы, 65 объектов капитального строительства, из которых только 22 имеют границы.

Таблица 3. Количество объектов недвижимости в границах СНТ «Север»

Кадастровый квартал	Всего ЗУ	ЗУ с границами	Всего ОКС	ОКС с границами
47:10:1369001	55	30	28	2

47:10:1369002	52	15	8	2
47:10:1369003	73	29	8	2
47:10:1369004	67	22	1	0
47:10:1369005	68	30	2	2
47:10:1369006	62	27	5	4
47:10:1369007	93	62	13	10
47:10:1369008	35	35	0	0
Всего	505	250	65	22

Как можно заметить, почти половина всех земельных участков (49,5%) и почти две трети объектов капитального строительства (66%), находящихся на территории СНТ, не имеют границ.

В результате выполнения комплексных кадастровых работ:

1. Уточнено местоположение 243 земельных участков в соответствии с данными ЕГРН и Генпланом СНТ «Север» и фактическим пользованием.

2. Исправлено местоположение земельных участков (их частей) 23 участков. Части земельных участков исправлены ввиду выявления ошибок при проведении пространственного анализа в программном обеспечении Технокад-экспресс и невозможности выполнить графическую часть земель общего пользования СНТ Север.

3. Уточнено местоположение 57 ранее учтенных объектов капитального строительства.

4. Для рационального использования земель, а также в соответствии с положениями ст. 11.9 Земельного кодекса РФ проведено исключение части чересполосиц. При проведении съемки выявлены самозахваты земель общего пользования.

5. Пользователям земельных участков, у которых отсутствуют правоустанавливающие документы на земельные участки указано на необходимость предоставить правоустанавливающие документы для внесения участков в карта-план.

6. В ходе выполнения комплексных кадастровых работ проведен анализ материалов границ СНТ Север, сведений ЕГРН в виде кадастровых планов территории и выписок из единого государственного реестра недвижимости, а также проведены геодезические и фотографические исследования территории района работ, с использованием беспилотного летательного аппарата, спутниковой геодезической аппаратуры. Согласно Генплану СНТ Север от 28.11.1997 г., на момент его утверждения, было определено 546 земельных участков и территория общего пользования. По результатам проведенных кадастровых работ выявлен захват земель общего пользования путем установки столбов/частей ограждений/заборов с недопустимым превышением площадей более, чем на 10% следующих земельных участков: 47:10:1369001:13, 47:10:1369001:14, 47:10:1369001:23, 47:10:1369002:70.

В выписках из ЕГРН нет информации о собственниках 108 земельных участков.

На территории СНТ были обнаружены ошибки в отношении местоположений границ земельных участков. Например, на рис. 9 видно наложение одного земельного участка на другой. В ходе работ было выявлено и исправлено 22 наложения.

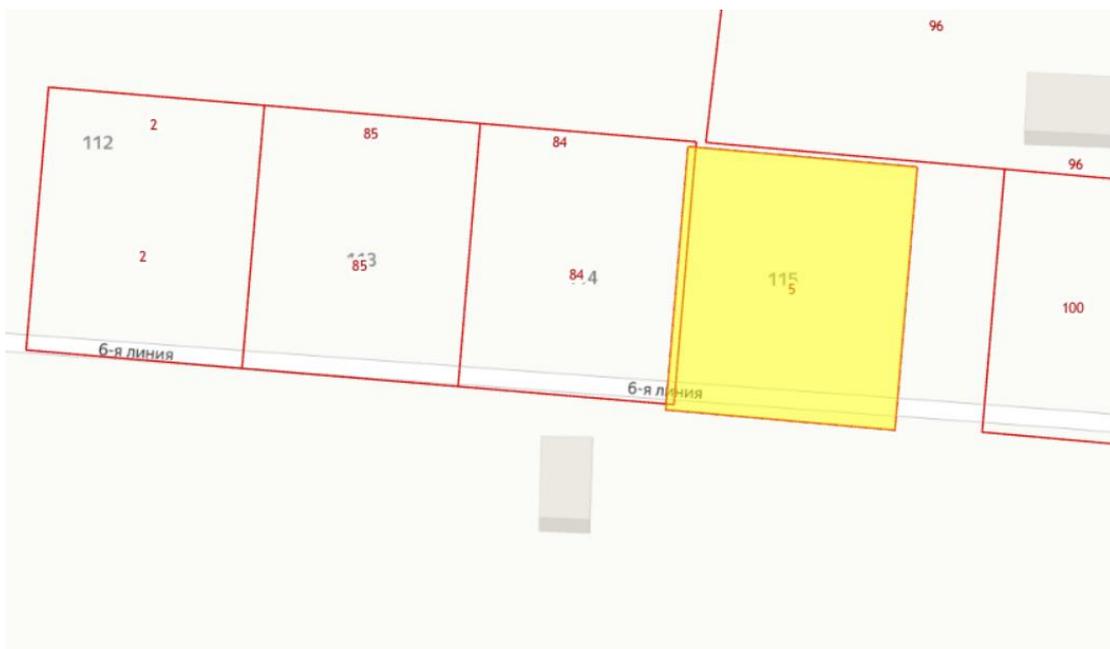


Рис. 9. Наложение земельного участка 47:10:1369003:5 на смежный земельный участок с кадастровым номером 47:10:1369003:84

Подводя итог, проведение комплексных кадастровых работ в данном СНТ внесло значимый вклад в уточнение и пополнение налогооблагаемой базы, поскольку почти половина земельных участков и две трети объектов капитального строительства, находящиеся на территории СНТ, не имели достоверных сведений об их границах в ЕГРН. Помимо этого, теперь граждане могут проводить сделки с недвижимостью без сомнений в юридической части.

Заключение

Комплексные кадастровые работы имеют высокое значение в рамках государственного управления земельными ресурсами, так как они включают в себя множество функций управления: изучение, обследование, съемку и картографирование земли, осуществление государственного кадастра недвижимости, оперативное управление и решения, обеспечение информации о платности землепользования, контроль за используемыми землями и разрешение земельных споров.

В выпускной квалификационной работе были проанализированы современные нормативно-правовые и другие литературные источники, регулирующие кадастровую деятельность. Исследованы предпосылки появления процедуры комплексных кадастровых работ, рассмотрены этапы её проведения. Представлена нормативно-правовая база комплексных кадастровых работ и выявлена их роль в управлении земельными ресурсами.

В третьей главе работы исследовано влияние, оказываемое проведенными комплексными кадастровыми работами на земельные ресурсы территории. По итогам исследования в рамках выпускной квалификационной работы выделены задачи комплексных кадастровых работ:

- Наполнение ЕГРН достоверными сведениями об объектах недвижимости;
- Обеспечение органов исполнительной власти достоверной информацией, необходимой для рационального использования земельных ресурсов;
- Пополнение налогооблагаемой базы.

Таким образом, были реализованы все поставленные цели работы.

Список литературы

Нормативные документы:

1. Федеральный закон Российской Федерации от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О кадастровой деятельности» // СПС Консультант Плюс [Электрон. ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/
2. Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 14.03.2022) «О государственной регистрации недвижимости» // СПС Консультант Плюс [Электрон. ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 14.04.2023) // СПС Консультант Плюс [Электрон. ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.04.2023) // СПС Консультант Плюс [Электрон. ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/
5. Федеральный закон "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ (последняя редакция) // СПС Консультант Плюс [Электрон. ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95720/
6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // СПС Консультант Плюс [Электрон. ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/
7. Приказ Росреестра от 20.10.2020 № П/0387 «Об утверждении порядка установления местных систем координат» // СПС Консультант Плюс [Электрон. ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_367941/

8. Приказ Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» // СПС Консультант Плюс [Электрон. ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_368160/
9. Приказ Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» // СПС Консультант Плюс [Электрон. ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_413314/
10. Приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» // СПС Консультант Плюс [Электрон. ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_413702/
11. Приказ Росреестра от 24.05.2021 № П/0217 «Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» // СПС Консультант Плюс [Электрон. ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_395138/
12. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 14.04.2023) // СПС Консультант Плюс [Электрон. ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699/
13. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 14.04.2023) // СПС Консультант Плюс [Электрон. ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/

14. Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2015 № 877 «Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ» // СПС Консультант Плюс [Электрон. ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_192672/
15. Приказ Росреестра от 1.06.2021 № П/0241 (ред. от 07.11.2022) «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» // СПС Консультант Плюс [Электрон. ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_387541/
16. Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0337 (ред. от 20.06.2022) «Об установлении формы карты-плана территории, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к их подготовке» // СПС Консультант Плюс [Электрон. ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_404535/

Учебные пособия:

17. Основы кадастра недвижимости: учеб. Пособие для вузов / А. П. Сизов, А.Е. Алтынов, С.А. Атаманов, В.В. Голубев, С.А. Григорьев, Т.В.

Илюшина, Т.К. Колевид, А.М. Лелюхина, Л.Г. Максудова, О.В. Миклашевская, Т.Ф. Пушкин; - М.: Изд-во МИИГАиК, 2013. – 390 с.

18.Сизов А. П. Введение в специальность. Землеустройство и кадастры: учебное пособие. — М.: Изд-во МИИГАиК, 2013. — 73 с.

Статьи в журналах:

19.Булдаева Е. В. Ответственность кадастровых инженеров // Имущественные отношения в РФ. 2017. №2 (185).

20.Хажина Д.Д. Правовой статус кадастровых инженеров // Вестник магистратуры. 2018. №1-2 (76).

Статьи в сборниках:

21.Поликарпов А. М., Поликарпова Ю. Е., Комбаров Д.С. СУЩНОСТЬ И ЭВОЛЮЦИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ // Сборник статей международной научной конференции. Санкт-Петербург, 2023

Электронные ресурсы:

22.<https://volkhov-raion.ru/gradostroitelstvo/dokumenty-territorialnogo-planirovaniya> - Документы территориального планирования (дата обращения 25.04.2023)

23.<http://кисельня.рф/?cat=214> - Бюджет муниципального образования

24.<https://rosreestr.gov.ru/activity/geodeziya-i-kartografiya/mestnye-sistemy-koordinat/> - Местные системы координат