

ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Ерофеев С.Е., кандидат сельскохозяйственных наук, доцент,
тел. 89041922656, erofeevse75@yandex.ru

Провалова Е.В., кандидат сельскохозяйственных наук, доцент,
тел. 8-927-815-22-01, provalova2013@yandex.ru

Трошина Т.Н. магистрант, тел. 89150845446
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ

Ключевые слова: комплексные кадастровые работы (ККР), кадастровый квартал, карта-план территории, Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

В настоящей статье рассматриваются ключевые особенности проведения ККР с учетом изменений законодательства, вступивших в силу в 2025 году. Комплексные кадастровые работы направлены на системное упорядочение сведений в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Они проводятся не в отношении одного участка, а в границах целого кадастрового квартала или нескольких кварталов одновременно.

Введение. Комплексные кадастровые работы (ККР) представляют собой один из наиболее эффективных механизмов актуализации сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). В отличие от индивидуального межевания, ККР выполняются одновременно в отношении всех объектов недвижимости, расположенных в границах одного или нескольких кадастровых кварталов, что позволяет существенно повысить качество и достоверность реестра при оптимизации бюджетных расходов. В настоящей статье рассматриваются ключевые особенности проведения ККР с учетом изменений законодательства, вступивших в силу в 2025 году. [3]

Цель работы. Изучить особенности проведения и нормативно-правовую базу комплексных кадастровых работ.

Результаты исследования. Комплексные кадастровые работы — это кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех объектов недвижимости, расположенных на территории одного кадастрового квартала или нескольких смежных кадастровых кварталов. [6]

Основными целями ККР являются:

- уточнение местоположения границ земельных участков;
- установление или уточнение местоположения зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;
- исправление реестровых ошибок в сведениях ЕГРН;
- исключение дублирующих сведений;
- выявление ранее неучтенных объектов недвижимости. [2]

Важной особенностью ККР является их массовый характер. В ходе таких работ специалисты обрабатывают информацию одновременно о сотнях и тысячах объектов, что позволяет достичь синергетического эффекта и снизить затраты на единицу площади по сравнению с индивидуальными кадастровыми работами. [7]

Правовое регулирование ККР осуществляется Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». Существенные изменения в порядок проведения ККР внес Федеральный закон от 29.10.2024 № 371-ФЗ, вступивший в силу с 1 января 2025 года. [1]

Ключевым нововведением стало законодательное закрепление понятия комплексных кадастровых работ федерального значения. В зависимости от источника финансирования бюджетные ККР теперь подразделяются на три вида представленные в таблице 1.

Данная классификация позволяет более гибко подходить к планированию и финансированию ККР в зависимости от масштаба и значимости территорий. [4]

Таблица 1 – Виды комплексных кадастровых работ в зависимости от источника финансирования

Вид ККР	Заказчик	Источник финансирования
Федерального значения	Федеральный орган исполнительной власти (соглашение с ППК «Роскадастр»)	Федеральный бюджет
Регионального значения	Уполномоченный орган государственной власти субъекта РФ	Бюджет субъекта РФ
Местного значения	Орган местного самоуправления муниципального района, округа или городского округа	Местный бюджет

Заказчиками ККР выступают публично-правовые образования в лице уполномоченных органов государственной власти или местного самоуправления.

Исполнителями могут быть:

- Кадастровые инженеры - индивидуальные предприниматели или работники юридических лиц, осуществляющие кадастровую деятельность;
- Публично-правовая компания «Роскадастр» - особенно в отношении ККР федерального значения. [5]

В 2025 году произошло расширение роли Роскадастра как исполнителя ККР федерального значения. Работы выполняются на основании соглашения о предоставлении субсидии, заключаемого между федеральным органом исполнительной власти и Роскадастром. Это позволило унифицировать подходы к выполнению ККР на территориях нескольких субъектов Федерации.

Процесс выполнения ККР включает несколько последовательных этапов, каждый из которых имеет свои особенности:

1.Извещение о начале работ. О начале выполнения ККР заказчик обязан проинформировать правообладателей объектов недвижимости. Для ККР федерального значения установлен специальный порядок: Роскадастр в течение 30 календарных дней со дня заключения соглашения обеспечивает информирование правообладателей в электронной форме — по адресу электронной почты (при наличии таких сведений в ЕГРН) или через единый портал государственных услуг.

Для ККР регионального и местного значения извещения публикуются на официальных сайтах соответствующих органов власти, в них указываются сроки проведения работ, перечень кадастровых кварталов и контактные данные исполнителей.

2. Сбор и анализ исходных данных. На данном этапе кадастровые инженеры собирают и анализируют:

- сведения ЕГРН;
- правоустанавливающие документы на объекты недвижимости;
- материалы технической инвентаризации;
- картографические материалы;
- документы территориального планирования и межевания

территорий. [7]

Законодательством предусмотрена возможность направления запросов в органы и организации, в распоряжении которых имеются необходимые сведения. Для ККР федерального значения сбор сведений обеспечивает непосредственно Роскадастр.

3. Полевые работы и геодезические измерения. Кадастровые инженеры проводят геодезические измерения на местности с целью уточнения местоположения границ земельных участков и контуров объектов капитального строительства. Для повышения точности и оперативности измерений все шире применяются современные технологии, включая аэрофотосъемку с использованием беспилотных летательных аппаратов.

Важной особенностью данного этапа является обязанность правообладателей обеспечить доступ исполнителям к объектам недвижимости для проведения необходимых измерений. Отказ в доступе может рассматриваться как препятствие выполнению ККР.

4. Подготовка проекта карты-плана территории. По результатам анализа и полевых измерений кадастровые инженеры готовят проект карты-плана территории (КПТР). Этот документ содержит:

- сведения о местоположении границ земельных участков;
- сведения о местоположении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;
- каталоги координат характерных точек;
- текстовое описание результатов работ.

Проект КПТР размещается заказчиком на официальном сайте в сети Интернет для ознакомления заинтересованных лиц.

5. Рассмотрение возражений в согласительной комиссии. Уникальной особенностью ККР является досудебный порядок урегулирования споров. Для рассмотрения возражений правообладателей относительно местоположения границ создается согласительная комиссия при органе местного самоуправления.

Правообладатели вправе представить в комиссию письменные возражения с приложением документов, обосновывающих их позицию. Комиссия рассматривает возражения и принимает решение о внесении изменений в проект КПТР либо об отказе в их внесении. Для ККР федерального значения в состав согласительной комиссии включаются представители федерального органа исполнительной власти, что обеспечивает дополнительный уровень контроля. [9]

Важно отметить, что обращение в согласительную комиссию не лишает правообладателя права на судебную защиту, однако досудебное урегулирование позволяет существенно сократить временные и финансовые издержки.

6. Утверждение карты-плана территории и внесение сведений в ЕГРН. После завершения процедуры рассмотрения возражений проект КПТР утверждается заказчиком (для ККР федерального значения - органом местного самоуправления, куда Роскадастр направляет проект) и направляется в орган регистрации прав для внесения сведений в ЕГРН. [10]

При проведении ККР возможно изменение площади земельных участков, что создает определенные риски для правообладателей. Федеральным законом установлены следующие ограничения:

Уменьшение площади допускается не более чем на 10% по сравнению с площадью, указанной в ЕГРН. Если уменьшение превышает 10%, сведения о таком участке включаются в КПТР только с письменного согласия правообладателя.

Увеличение площади возможно на величину предельного минимального размера, установленного для соответствующего вида разрешенного использования, либо не более чем на 10%, если предельный минимальный размер не установлен.

Эти ограничения направлены на защиту прав добросовестных правообладателей от произвольного изменения границ их участков.

Практика проведения ККР выявляет ряд типичных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами. Управление Росреестра по Новосибирской области опубликовало перечень наиболее распространенных нарушений:

Геометрические ошибки:

- ✓ пересечение границ земельных участков;
- ✓ пересечение контуров объектов капитального строительства;
- ✓ пересечение границ объектов недвижимости с объектами

реестра границ;

- ✓ самопересечение контуров;
- ✓ незамкнутые контуры.

Ошибки в данных:

✓ неверное указание связи объекта капитального строительства с земельным участком;

- ✓ включение в КИПТР объектов, имеющих статус «архивный»;
- ✓ неверное заполнение XML-документов;
- ✓ нарушение структуры электронных файлов.

Ошибки при уточнении границ:

✓ несовпадение координат характерных точек границ смежных земельных участков;

- ✓ превышение допустимых пределов изменения площади;
- ✓ отсутствие согласия правообладателя при уменьшении площади более чем на 10%.

Для минимизации подобных ошибок Национальным объединением саморегулируемых организаций кадастровых инженеров разработаны и регулярно актуализируются методические рекомендации по проведению ККР.

Проведение ККР за счет бюджетных средств предоставляет правообладателям ряд существенных преимуществ:

Бесплатность - все расходы на выполнение работ несет государство, граждане не оплачивают межевание своих участков.

Освобождение от необходимости индивидуального обращения - сведения вносятся в ЕГРН в порядке межведомственного взаимодействия.

Досудебное урегулирование споров - согласительная комиссия позволяет разрешить разногласия с соседями без обращения в суд.

Повышение юридической защиты - уточнение границ снижает риски земельных споров в будущем. [8]

Выводы. Комплексные кадастровые работы являются важнейшим инструментом поддержания актуальности и достоверности Единого государственного реестра недвижимости. Вступившие в силу в 2025 году изменения законодательства, закрепившие понятие ККР федерального значения и расширившие роль Роскадастра, направлены на повышение эффективности и прозрачности данного механизма.

Для успешной реализации ККР необходимо взаимодействие всех участников процесса - заказчиков, исполнителей и правообладателей. Своевременное информирование граждан, обеспечение доступа к объектам и активное участие в работе согласительных комиссий позволяют достичь оптимальных результатов и сформировать полный и точный реестр недвижимости, что в конечном итоге обеспечивает защиту прав и законных интересов собственников.

Библиографический список:

1. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О кадастровой деятельности» // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 31. – Ст. 4017.
2. Анисимов, А. П. Комплексные кадастровые работы: проблемы правового регулирования и пути их решения / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков // Право и экономика. – 2021. – № 3. – С. 12–18.
3. Ерофеев, С. Е. Оценка потерь земель Сенгилеевского района Ульяновской области под воздействием Куйбышевского водохранилища / С. Е. Ерофеев, А. В. Кузьмин // Актуальные вопросы агрономии, агрохимии и агроэкологии : Материалы Международной научно-практической конференции, посвященной 70-ти летию со дня рождения доктора сельскохозяйственных наук, профессора, Почетного работника высшего профессионального образования РФ, Заслуженного работника высшей школы РФ, Заслуженного деятеля науки и техники Ульяновской области Куликовой Алевтины Христофоровны, Ульяновск, 10–11 октября 2012 года / Ульяновская ГСХА им. П.А. Столыпина. – Ульяновск, 2012. – С. 24-30. – EDN QZJVXZ.

4. Особенности судебных строительно-технических и землеустроительных экспертиз на примере гражданского дела в мо "Мелекесский район" Ульяновской области / Ю. В. Ермошкин, Е. В. Провалова, Н. В. Хвостов [и др.] // Астраханский вестник экологического образования. – 2022. – № 5(71). – С. 83-88. – DOI 10.36698/2304-5957-2022-5-83-88. – EDN BQREHI.

5. Павлова, С. В. Актуальные вопросы проведения комплексных кадастровых работ в отношении земельных участков / С. В. Павлова // Нотариус. – 2022. – № 2. – С. 31–34.

6. Провалова, Е. В. Порядок определения границ земельного участка / Е. В. Провалова, В. Е. Провалов, Н. Е. Сафиуллова // Аграрная наука и образование на современном этапе развития : Материалы XIII Международной научно- практической конференции, посвященной 80-летию Ульяновского ГАУ, Ульяновск, 23 июня 2023 года / Редколлегия: И.И. Богданов [и др.]. – Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2023. – С. 146-150. – EDN ZCXUMA.

7. Провалова, Е. В. Обзор изменений в земельном законодательстве Российской Федерации в 2024 году / Е. В. Провалова, Р. Р. Богапов // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения : Материалы XIV Международной научно-практической конференции, Ульяновск, 25 июня 2024 года. – Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2024. – С. 281-287. – EDN KGWDJH.

8. Провалова, Е. В. Уточнение местоположения и площади земельного участка при обнаружении реестровой ошибки / Е. В. Провалова, О. И. Хамзина, В. Е. Провалов // Актуальные вопросы аграрной науки : Материалы Национальной научно-практической конференции, Ульяновск, 20–21 октября 2021 года. – Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2021. – С. 136-143. – EDN VZAAXF.

9. Провалова, Е. В. Методы повышения эффективности использования земли / Е. В. Провалова, В. Е. Провалов // Наука в современных условиях: от идеи до внедрения: материалы Национальной научно-практической конференции с международным участием, посвященной 80-летию Ульяновского государственного

аграрного университета имени П.А. Столыпина, Ульяновск, 15 декабря 2022 года. – Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2022. – С. 573-578. – EDN AMAOKI.

10. Сидоренко, В. Н. Правовое регулирование комплексных кадастровых работ: проблемы и перспективы / В. Н. Сидоренко // Аграрное и земельное право. – 2021. – № 5 (197). – С. 92–96.

FEATURES OF CONDUCTING COMPREHENSIVE CADASTRAL WORKS IN THE RUSSIAN FEDERATION

Erofeev S.E., Provalova E.V., Troschina T.N.
FSBEI HE Ulyanovsk SAU

Keywords: *Comprehensive cadastral surveys (CCS), cadastral quarter, territorial map-plan, Unified State Register of Real Estate (USRRE).*

This article examines the key features of CCS, taking into account legislative changes that came into force in 2025. Comprehensive cadastral surveys are aimed at systematically organizing information in the Unified State Register of Real Estate (USRRE). They are conducted not for a single plot, but within the boundaries of an entire cadastral quarter or several quarters simultaneously.