



Научная статья

УДК 332.334

doi: 10.55186/25876740_2025_68_6_703

ИССЛЕДОВАНИЕ НЕГАТИВНЫХ ПОСЛЕДСТВИЙ ПРОВЕДЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ: ОТ ОПТИМИЗАЦИИ К УСЛОЖНЕНИЮ (НА ПРИМЕРЕ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ)

И.Н. Кустышева, Н.Г. Мартынова, А.Д. Кустышева

Тюменский индустриальный университет, Тюмень, Россия

Аннотация: Исследование посвящено анализу негативных последствий проведения комплексных кадастровых работ (ККР) в контексте управления земельными ресурсами на примере Тюменской области. В статье рассматривается ряд конкретных проблем, возникших в результате ККР, и предпосылки, которые ведут к усложнению земельных отношений. Целью работы является выявление причин и последствий сложившейся ситуации, разработке рекомендаций по минимизации таких негативных последствий и обеспечении устойчивого управления земельными ресурсами. Автором впервые предлагается внести уточнения и дополнения в законодательство для совершенствования методики и повышения эффективности комплексных кадастровых работ, включая улучшение межведомственного взаимодействия и корректировки в процедурах присвоения адресов объектам недвижимости. Результаты данного исследования имеют практическое значение для специалистов в области земельных и кадастровых отношений, так как поднимают интересующие вопросы о состоянии кадастровых данных и обеспечивает рекомендации, способствующие их улучшению в интересах общества и органов власти. В статье поднимаются вопросы, связанные с оптимизацией кадастровых процедур, а также отмечается, что наряду с ожидаемыми улучшениями после проведения ККР возникают проблемы и негативные последствия, такие как неопределенности в границах земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на них.

Ключевые слова: кадастровый квартал, земельные участки, комплексные кадастровые работы, реестровые ошибки

Original article

STUDY OF THE NEGATIVE CONSEQUENCES OF COMPREHENSIVE CADASTRAL WORKS: FROM OPTIMIZATION TO COMPLICATION (ON THE EXAMPLE OF THE TYUMEN REGION)

I.N. Kustysheva, N.G. Martynova, A.D. Kustysheva

Tyumen Industrial University, Tyumen, Russia

Abstract. The study is devoted to the analysis of negative consequences of complex cadastral works (CCW) in the context of land management using the example of the Tyumen region. The article considers a number of specific problems that have arisen as a result of CCW and the prerequisites that lead to the complication of land relations. The purpose of the work is to identify the causes and consequences of the current situation, develop recommendations for minimizing such negative consequences and ensuring sustainable land management. The author for the first time proposes to make clarifications and additions to the legislation to improve the methodology and increase the efficiency of complex cadastral works, including improving interdepartmental interaction and adjusting the procedures for assigning addresses to real estate objects. The results of this study are of practical importance for specialists in the field of land and cadastral relations, as it raises questions of interest about the state of cadastral data and provides recommendations to improve them in the interests of society and government agencies. The article raises issues related to the optimization of cadastral procedures, and also notes that along with the expected improvements after the CCP, problems and negative consequences arise, such as uncertainties in the boundaries of land plots and capital construction projects located on them.

Keywords: cadastral quarter, land plots, complex cadastral works, registry errors

Введение. В современном мире эффективное управление земельными ресурсами было и остается актуальной задачей, как для государственных органов власти, так и для физических и юридических лиц. Государственный кадастровый учет и регистрация прав — это один из ключевых видов деятельности, которые позволяют классифицировать и унифицировать информацию об объектах недвижимости, в частности о земельных участках, обеспечивая правовую защиту собственности и других вещных прав. Однако Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), в котором и систематизированы сведения, продолжает содержать реестровые ошибки, которые возникли по ряду всем известным обстоятельствам (рис.1). В целях оптимизации устранения реестровых ошибок в сведениях ЕГРН была внедрена деятельность по проведению комплексных кадастровых работ (ККР) [1-3].

Результат практического проведения деятельности по ККР, наряду с ожидаемыми результатами, об устранении ошибок в сведениях

ЕГРН сталкивается с непредвиденными обстоятельствами, где вместо ожидаемой оптимизации приводит к неопределенности и непонятности в интерпретации новых результатов комплексных кадастровых работ.

Целью данного исследования является анализ негативных последствий деятельности ККР, которые, начиная с этапа оптимизации и упрощения кадастровых процессов, приводят к неопределенности и усложнению в применении и взаимодействии между раз-

личными субъектами права. В частности, это касается вопросов границ земельных участков, прав собственности, а также правовых коллизий, которые могут возрасти в результате несоответствий и ошибок, допущенных при осуществлении ККР.

Методы и материалы. На этапе оптимизации процесса кадастрового учета предполагается внедрение современных технологий и подходов, способных повысить эффективность работы органов кадастра и улучшить качество



Рисунок 1. Причины возникновения реестровых ошибок
Figure 1. Causes of registry errors

предоставляемых услуг. Однако в реальности, даже с использованием новейших методов, возникают ситуации, когда упрощение процедур ведет к правовым неясностям и конфликтам. Неверные данные, ошибки в идентификации участков, а также недостаточная доступность информации могут приводить к неэффективному использованию земельных ресурсов и созданию дополнительных правовых и социально-экономических проблем [4-8].

Важно не только определить причины возникновения более усложненных последствий в земельно-имущественных отношениях, но и предложить пути их решения для обеспечения устойчивого и эффективного управления земельными ресурсами в будущем.

Предложения о проведении комплексных кадастровых работ представляют собой ключевой этап в системе кадастровой деятельности, играя важную роль в обеспечении точности и надежности кадастровых данных. Именно

этот вид работ за последние годы дал возможность выявить и устранить множество реестровых ошибок, существующих в базе данных Росреестра. Федеральный закон о кадастровой деятельности, регулирующий выполнение комплексных кадастровых работ, в настоящее время претерпевает заметные изменения, что обусловлено необходимостью непрерывного усовершенствования законодательства в данной сфере. Учитывая динамику изменения потребностей общества и растущее внимание к вопросам управления земельными ресурсами, существует настоятельная необходимость в дальнейшей доработке и оптимизации данного законодательного акта [9-11].

В Российской Федерации комплексные кадастровые работы являются одним из эффективных способов установления границ земельных участков, что доказывает график результативности проведения таких работ по значению показателя — количество объектов недвижимости

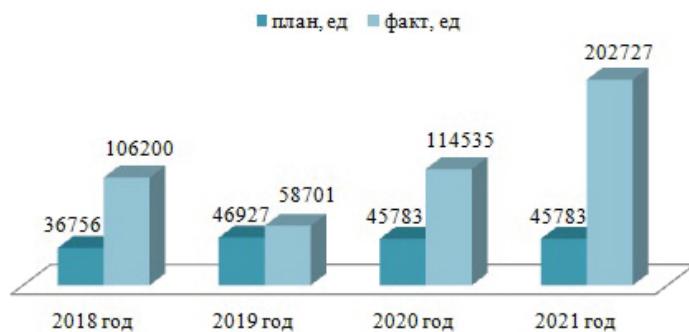


Рисунок 2. Результативность комплексных кадастровых работ
Figure 2. The effectiveness of complex cadastral works



Рисунок 3. Субсидии на ККР
Figure 3. Subsidies for KKR

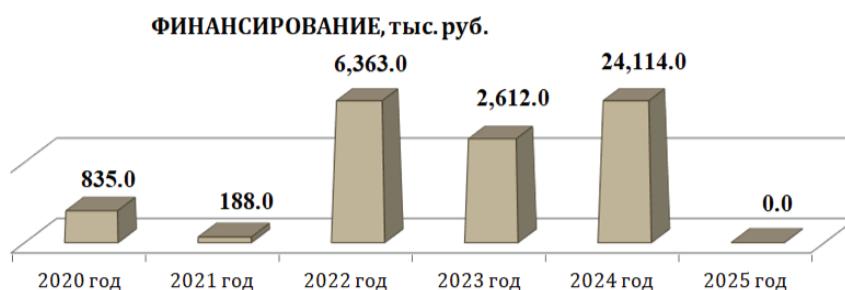


Рисунок 4. Финансирование муниципальной программы «Развитие имущественного комплекса»
Figure 4. Financing of the municipal program «Development of the property complex»

в кадастровых кварталах, в отношении которых проведены комплексные кадастровые работы (рис. 2). Показатели результативности субсидий по количеству объектов, которые были вовлечены в деятельность ККР перевыполняются ежегодно.

Исполнители комплексных кадастровых работ определяются муниципальными властями на конкурсной основе. Муниципальные власти выполняют функции заказчика работ, контролируют их проведение и приемку.

На рисунке 3 отображен график предоставления субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на выполнение ККР, заключенных с Росреестром. Преимущественно комплексные кадастровые работы в 2021 и 2022 годах проводились на землях, предоставленных для личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, но уже начиная с 2023 года при поддержке федерального софинансирования проводятся в городских населенных пунктах.

В настоящее время Росреестр является главным распорядителем бюджетных средств в части предоставления субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на выполнение комплексных кадастровых работ.

Государственной программой «Национальная система пространственных данных», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.12.2021 № 2148, предусмотрено наполнение ЕГРН полными и точными сведениями к 2030 году в объеме не менее 95%.

Пермский край признан лидером среди субъектов РФ по проведению комплексных кадастровых работ. За 2023 г. работы были проведены на территории 690 кадастровых кварталов общей площадью более 12000 гектаров, больше всего под обследование попала территория в городе Перми — 95 кадастровых кварталов.

Практическое проведение ККР в Пермском крае в настоящее время является наиболее успешным среди других регионов России, и органы местного самоуправления проводят обучение своих сотрудников для перенятия опыта.

Согласно документу «О бюджете Тюменского муниципального района на 2024 год и плановый период 2025 и 2026 годов» предусмотрена муниципальная программа «Развитие имущественного комплекса». Одной из задач программы является обеспечение государственной регистрации права муниципальной собственности Тюменского муниципального района на объекты недвижимости. Размеры предусмотренного финансирования представлены в виде столбчатой диаграммы (рис. 4).

Согласно данным публичной кадастровой карты и официальных сайтов Администрации города Тюмени и Администрации Тюменского района на территории Тюменского муниципального района проводились комплексные кадастровые работы в отношении 14 кадастровых кварталов.

В качестве примера выбран кадастровый квартал 72:17:1903001, расположенный на территории Тюменского муниципального района в Переваловском муниципальном образовании деревни Зубарева (рис. 5).

Результаты и обсуждения. В исследуемом кадастровом квартале 72:17:1903001 часто встречаются пересечения, наложения границ смежных земельных участков, пересечение границ объектов капитального строительства и че-реполосицы. Фрагмент кадастрового квартала 72:17:1903001 представлен на рисунке 6.

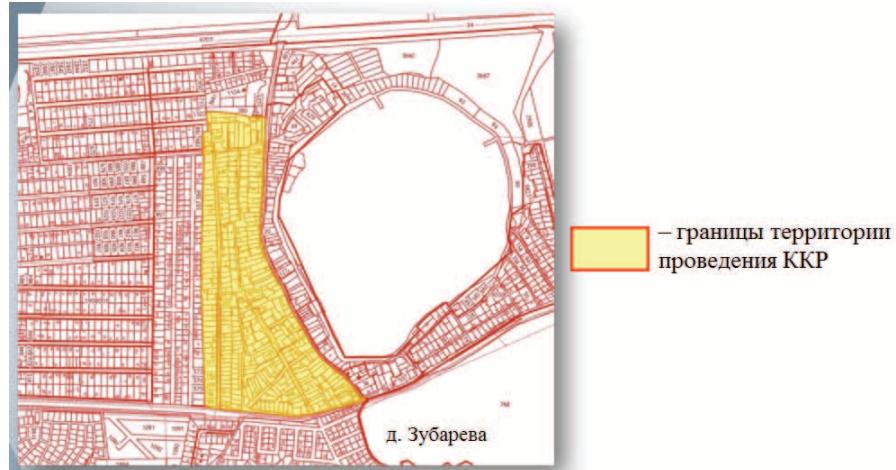


Рисунок 5. Кадастровый квартал 72:17:1903001 на публичной кадастровой карте
Figure 5. Cadastral quarter 72:17:1903001 on the public cadastral map

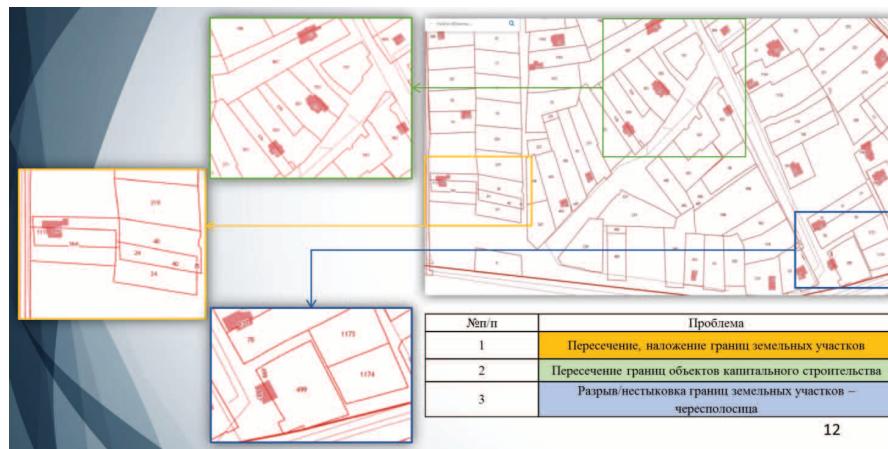


Рисунок 6. Фрагмент кадастрового квартала 72:17:1903001
Figure 6. Fragment of cadastral quarter 72:17:1903001

Таблица 1. Проблемы, возникающие при проведении кадастровых работ
Table 1. Problems arising during cadastral works

| № п/п | Проблема | Описание проблемы | Пути решения |
|-------|---|--|---|
| 1 | Пересечение, наложение границ земельных участков | Пересечение границ смежных земельных участков, может быть кадастровым – отображается только на документах, может быть фактическим – реальное смещение границ | Для устранения типичных ошибок – проведение комплексных кадастровых работ |
| 2 | Пересечение границ объектов капитального строительства | Объект капитального строительства оказывается на пересечении границ смежных земельных участков | |
| 3 | Разрыв/нестыковка границ земельных участков – чересполосица | Между границами смежных земельных участков образуются разрывы, препятствующие рациональному использованию земельных участков | |

Таблица 2. Объекты недвижимости, поставленные на государственный кадастровый учет
Table 2. Real estate objects entered into the state cadastral register

| Показатель | До проведения ККР | После проведения ККР |
|---|-------------------|----------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| Количество земельных участков | 550 | 480 |
| Количество земельных участков с установленными границами | 356 | 431 |
| Количество объектов капитального строительства | 390 | 341 |
| Количество объектов капитального строительства с установленными границами | 132 | 256 |

Проведение комплексных кадастровых работ позволяет исправить ряд проблем, а также устранить типичные ошибки, характерные для конкретной территории. В таблице 1 представлены проблемы, характерные для территории исследуемого кадастрового квартала 72:17:1903001, их описание и пути решения.

На территорию кадастрового квартала 72:17:1903001 был подготовлен карта-план территории, где содержится информация о вновь образуемых и уточняемых земельных участках, а также об объектах капитального строительства. Для наглядности полученной информации сведения о таких объектах недвижимости представлены в таблице 2 и на рисунке 7 по данным публичной кадастровой карты.

Таким образом, значительно изменилось количество земельных участков и объектов капитального строительства с установленными границами.

Помимо положительных изменений в результате анализа также были выделены негативные последствия, возникшие после проведения ККР: появились многочисленные разрывы, в виде чересполосиц, которые препятствуют их рациональному использованию и охране земель (рис. 8).

Одной из возможных причин может быть то, что совместить границы земельных участков не позволяли их исходные площади. Так как одна из задач ЕГРН – устранение ошибок в графических данных, необходимо внести изменения в значение, на которое может измениться площадь земельного участка по результатам кадастровых работ, чтобы избежать чересполосиц. На местности не может быть разрывов между заборами соседей в несколько десятков сантиметров или даже меньше. Непонятно за счет в следующий раз будут проводиться кадастровые работы для того, чтобы этого избежать, если законом предусмотрено проведение ККР в отношении одного кадастрового квартала только один раз.

После проведения ККР можно выделить ряд различных проблем, которые препятствуют повышению эффективности данного вида кадастровых работ. В таблице 3 отражены часто встречающиеся проблемы, возникающие при планировании и в ходе проведения ККР, а также представлены возможные варианты их решения.

На рисунке 9 приведена разработанная схема по совершенствованию методики и технологии выполнения комплексных кадастровых работ.

Рекомендуется добавить в задачи ККР образование объектов капитального строительства, не поставленных на ГКУ, снятие с учета ОКС, прекративших свое существование. Предложенные варианты предполагают, что процедура займет больше времени, но при этом будет полностью соответствовать требованиям закона о пополнении ЕГРН актуальными сведениями об объектах недвижимости, так как государство заинтересовано в пополнении налоговой базы.

Также предложено присваивать адреса объектам недвижимости одновременно с постановкой на государственный кадастровый учет (в частности, в отношении зданий) путем межведомственного взаимодействия между структурами и органами власти. Так как это поможет упростить процедуру внесения сведений об объектах недвижимости в части адреса.

Сейчас процедура присвоения адреса представляет собой следующую последовательность:

- 1) постановка объекта на государственный кадастровый учет;
- 2) получение выписки из ЕГРН на объект недвижимости;
- 3) подача заявления о присвоении адреса объекту недвижимости;
- 4) получение приказа о присвоении адреса объекту недвижимости;
- 5) подача заявления об изменении сведений ЕГРН в отношении объекта недвижимости в части адресного описания;
- 6) получение выписки из ЕГРН на объект недвижимости с новыми сведениями.

В порядок проведения комплексных кадастровых работ предлагается помимо устранения реестровых ошибок внедрить процедуру оформления и присвоения адреса, так как в настоящее время эта процедура для правообладателя не всегда понятна (адрес нужно присваивать и земельному участку, и объекту недвижимости, расположенного на нем). Данная процедура существенно упростит идентификацию объекта недвижимости на местности, а также позволит получать выписку уже с присвоенным адресом.

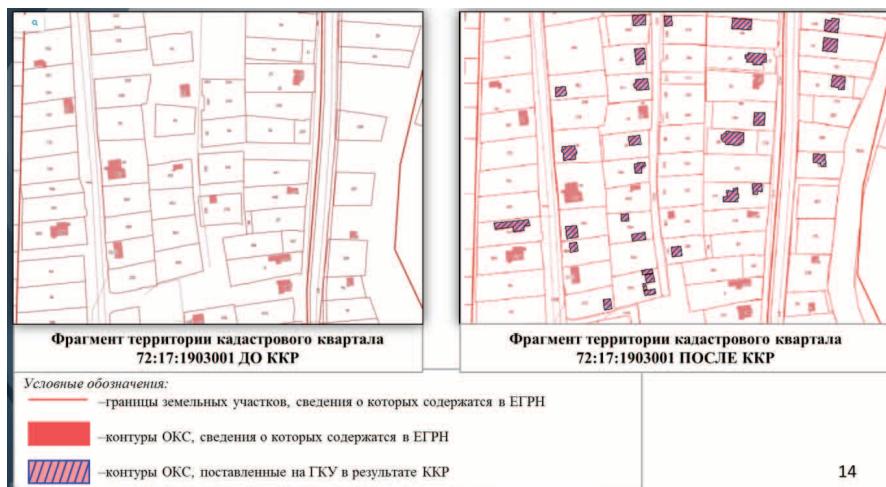


Рисунок 7. Фрагмент кадастрового квартала 72:17:1903001 до (1) и после (2) проведения ККР
 Figure 7. Fragment of cadastral quarter 72:17:1903001 before (1) and after (2) carrying out comprehensive cadastral works



Рисунок 8. Фрагменты территории кадастрового квартала 72:17:1903001
 Figure 8. Fragments of the territory of cadastral quarter 72:17:1903001

Таблица 3. Проблемы, возникающие при планировании и в ходе проведения ККР
 Table 3. Problems arising during planning and implementation of complex cadastral works

| № п/п | Проблема | Предлагаемые решения | 2 |
|----------|--|---|---|
| | | | 3 |
| 1 | Отсутствие утвержденных проектов межевания территории. Например, в Тюменском муниципальном районе утвержденные проекты межевания территории отсутствуют практически на все муниципальные образования Неэффективная аналитическая работа ОГВ или ОМСУ, в частности, по выявлению правообладателей объектов, предоставлению исходных данных, извещению правообладателей объектов недвижимости о начале проведения работ (отсутствие в рабочее время, арендаторы не извещают собственников объектов недвижимости, равнодущие населения и т.д.) | Актуализировать или подготовить и утвердить документы по планировке территории. Это позволит снизить количество ошибок при проведении ККР | |
| 2 | | Рассмотреть ОМСУ вариант создания отдела по проведению комплексных кадастровых работ, который будет заниматься работой с населением, предварительным сбором правоустанавливающих документов, а также содействовать работе с проблемными объектами недвижимости (например, сложности с определением местоположением объекта) | |
| 3 | Отсутствие доступа на объекты недвижимости (нечеткое разъяснение о проводимых работах, недоверие, не найден правообладатель объекта) | Наладить работы по взаимодействию с Росреестром | |
| 4 | Отсутствие четких адресных ориентиров объектов недвижимости | Наладить систему информирования граждан о проведении ККР на данной территории, применяя опыт Пермского края (размещение информации на квитанциях, видеоролики в общественном транспорте, в социальных сетях и т.д.) | |
| 5 | Двойной кадастровый учет одних и тех же объектов недвижимости | Необходимо внести изменения в значение, на которое может измениться площадь земельного участка по результатам кадастровых работ | |
| 6 | Правообладатель самостоятельно проводит кадастровые работы, за счет чего происходит увеличение сроков проведения комплексных кадастровых работ | Проводить работы по консультированию граждан о необходимости постановки объектов недвижимости на ГКУ, так как ККР проводятся в интересах государства, добавить такие объекты в объекты ККР с пометкой, что постановка/снятие ОКС с ГКУ можно осуществить по желанию правообладателя во время проведения ККР | |
| 7 | Возникновение разрывов между границами смежных земельных участков, отображаемые как чересполосыца | | |
| 8 | Отсутствие в ЕГРН сведений об объектах недвижимости, которые выявлены в ходе выполнения ККР, отсутствие алгоритма действий при изменении основных характеристик ОКС, поставленных на ГКУ, алгоритма действия по снятию с ГКУ ОКС, прекративших свое существование, а также отсутствие правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на такие объекты | | |
| 9 | Выполнение работ совместно с несколькими сторонними организациями. Бывает, что работы, проводимые в отношении определенного квартала, разделены на нескольких подрядчиков | Необходимо поручать выполнение работ одной организации, чтобы избежать несогласованности между двумя и более организациями, так как это влечет за собой затраты как материальных, так и трудовых ресурсов | |

Вывод. Необходимо отметить, что в настоящее время кадастровая система Российской Федерации продолжает реформироваться и совершенствоваться.

Таким образом, продолжающаяся трансформация федерального законодательства, связанная с комплексными кадастровыми работами, подчеркивает важность их роли в повышении качества кадастровых данных и в обеспечении более эффективного управления земельными ресурсами. Стремление к улучшению системы кадастровой деятельности должно опираться на выявленные недостатки и ошибки, что, в свою очередь, послужит основой для разработки более совершенных методов и инструментов в области кадастрового учета. Предложенные решения могут помочь решить некоторые проблемы и сделать комплексные кадастровые работы еще более действенными.

Список источников

1. Аврунин Е.И., Вылегжанина, В.В., Гиняитов, И.А. Совершенствование кадастровых работ по уточнению границ ранее учтенных земельных участков // Вестник СГУГИТ. 2017. № 4 (22). С. 126-135. EDN YTZDVU.
2. Антипов И.Т., Антонович К.М., Асташенков Г.Г., Вылегжанина В.В., Гиняитов И.А. О некоторых результатах выявления реестровых ошибок, препятствующих государственной регистрации прав // Вестник СГУГИТ. 2018. № 2 (23). С. 143-152. EDN UTCTAJ.
3. Новое в землеустройстве, кадастрах и кадастровой деятельности / О.В. Богданова, В.А. Бударова, А.В. Кряхтунов [и др.]. Тюмень: Тюменский индустриальный университет, 2021. 221 с. ISBN 978-5-9961-2548-7. EDN PRUOPM
4. Воронин, Б.А. Правовое регулирование рационального использования и охраны земель в современной России: монография / Б.А. Воронин. — Екатеринбург: УрГАУ, 2021. 152 с. ISBN 978-5-87203-465-0. Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. URL: <http://e.lanbook.com/book/176631>
5. Желясков, А.Л. Экономическая и социальная эффективность вовлечения неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения в хозяйственный оборот (методы, теория, практика): монография / А.Л. Желясков, Д.Э. Сетуридзе. Пермь: ПГАУ, 2021. 127 с. ISBN 978-5-94279-539-9. Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. URL: <http://e.lanbook.com/book/199148>



Рисунок 9. Блок-схема по совершенствованию методики и технологии выполнения комплексных кадастровых работ
Figure 9. Block diagram for improving the methodology and technology for performing complex cadastral works

6. Ибрагимов, К.Х. Правовое регулирование рационального использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения: монография / К.Х. Ибрагимов. Грозный: КНИИ РАН, 2021. 127 с. ISBN 978-5-6044489-1-5. Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/225584>

7. Травникова О.О. Роль кадастрового учета в системе управления земельными ресурсами Текст: электронный // (сайт) eLIBRARY. 2020. С. 171-174. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=44108110&>

8. Ильиных, А.Л. Предпосылки проведения комплексных кадастровых работ на сельскохозяйственных землях (на примере Новосибирской области) / А.Л. Ильиных // Инновационные технологии и технические средства для АПК. Материалы Международной научно-практической конференции молодых ученых и специалистов, Воронеж, 15–17 ноября 2016 года / Под общей редакцией Н.И. Бухтюрова, Н.М. Дерканосовой, В.А. Гулевского. Том Часть II. Воронеж: Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра I, 2016. С. 161-165. EDN RYQMAT.

9. Мелентьев, А.А. Организация и проведение комплексных кадастровых работ на территории городского поселения «Город Короча» Корочанского района Белгородской области / А.А. Мелентьев, В.А. Сергеева, А.И. Чурсин // Землеустройство, кадастровый и мониторинг земель. 2021. № 8. С. 624-629. DOI: 10.33920/sel-04-2108-10. EDN BWTFIQ.

10. Губанищева, М.А. К вопросу о выполнении комплексных кадастровых работ / М.А. Губанищева // Интер-экспо Гео-Сибирь. 2023. Т. 3, № 1. С. 76-80. DOI: 10.33764/2618-981X-2023-3-76-80. EDN BWTFIQ.

11. Симакова, Т.В. Особенности выполнения комплексных кадастровых работ (на материалах города Надым) / Т.В. Симакова // International Agricultural Journal. 2024. Т. 67, № 2. DOI: 10.55186/25876740_2024_8_2_17. EDN NPMUXC.

Информация об авторах:

Кустышева Ирина Николаевна, кандидат технических наук, доцент кафедры геодезии и кадастровой деятельности, ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-3145-2053>, irina1983kust@gmail.com

Мартынова Наталья Григорьевна, кандидат технических наук, доцент кафедры геодезии и кадастровой деятельности, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-9603-5563>, martynovang@tyuiu.ru

Кустышева Александра Денисовна, студент

Information about the authors:

Irina N. Kustysheva, candidate of technical sciences, associate professor of the department of geodesy and cadastral activity, ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-3145-2053>, irina1983kust@gmail.com

Natalia G. Martynova, candidate of technical sciences, associate professor of the department of geodesy and cadastral activities, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-9603-5563>, martynovang@tyuiu.ru

Alexandra D. Kustysheva, student

