



Столыпинский

вестник

Научная статья

Original article

УДК 528.4

**ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ  
THE PROCEDURE FOR CARRYING OUT COMPLEX CADASTRAL WORKS**

**Егорова Карина Дмитриевна**, магистрант, ФГБОУ ВО «Научный исследовательский Мордовский государственный университет им. Н.П. Огарёва» (430005, Россия, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Советская, д. 24), Тел: 8(8342)24-44-54, [k\\_ieghorova@list.ru](mailto:k_ieghorova@list.ru)

**Ларина Алена Викторовна**, кандидат географических наук, доцент кафедры землеустройства и ландшафтного планирования ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Мордовский государственный университет им. Н.П. Огарёва» (430005, Россия, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Советская, д. 24), Тел: 8(8342)24-44-54, [larina2705@yandex.ru](mailto:larina2705@yandex.ru)

**Karina D. Egorova**, Master's student, Ogarev Scientific Research Mordovian State University (430005, Russia, Republic of Mordovia, Saransk, Sovetskaya str., 24), Tel: 8(8342)24-44-54, [k\\_ieghorova@list.ru](mailto:k_ieghorova@list.ru)

**Alyona V. Larina**, Candidate of Geographical Sciences, Associate Professor of the Department of Land Management and Landscape Planning, Ogarev National Research Mordovian State University (430005, Russia, Republic of Mordovia, Saransk, Sovetskaya str., 24), Tel: 8(8342)24-44-54, [larina2705@yandex.ru](mailto:larina2705@yandex.ru)

**Аннотация.** В статье изложены обоснования для осуществления комплексных кадастровых работ, которые служат основой для регулирования отношений в области недвижимости и землепользования, позволяют определять и устанавливать права на объекты недвижимости, контролировать их использование в соответствии с законодательством Российской Федерации, применяются в целях оптимизации использования территорий. Комплексные кадастровые работы имеют большую востребованность, так как обычные кадастровые работы не всегда могли обеспечить получение полной и точной информации о недвижимости, в том числе о ее границах и правообладателях, в связи с чем возникали проблемы с регистрацией прав и сделок с недвижимостью, а также с разрешением споров и конфликтов.

Также в данной работе уделено внимание процедуре проведения комплексных кадастровых работ, подробно описана структура каждого этапа их осуществления. Каждый этап имеет свои особенности и требования, которые необходимо учитывать при выполнении работ.

Показана технология подготовки карты-плана как особого документа, содержащего информацию о кадастровых объектах. Этот документ необходим для внесения в ЕГРН данных о земельных участках и объектах недвижимости, на его основе производится регистрация прав на недвижимое имущество в России.

**Annotation.** The article presents the justifications for the implementation of complex cadastral works, which serve as the basis for regulating relations in the field of real estate and land use, allow determining and establishing rights to real estate objects, controlling their use in accordance with the legislation of the Russian Federation, are used to optimize the use of territories. Complex cadastral works are in great demand, since ordinary cadastral works could not always provide complete and accurate information about real estate, including its borders and rights holders, and therefore there were problems with registration of rights and real estate transactions, as well as with the resolution of disputes and conflicts.

Also in this work, attention is paid to the procedure for carrying out complex cadastral works, the structure of each stage of their implementation is described in detail. Each stage has its own characteristics and requirements that must be taken into account when performing the work.

The technology of preparation of the map-plan as a special document containing information about cadastral objects is shown. This document is necessary for entering data on land plots and real estate objects into the EGRN, on its basis, registration of rights to real estate in Russia is carried out.

**Ключевые слова:** комплексные кадастровые работы, порядок выполнения работ, согласительная комиссия, этапы проведения комплексных кадастровых работ, карта-план территории

**Keywords:** complex cadastral works, the order of execution of works, the conciliation commission, the stages of complex cadastral works, the map-plan of the territory

*Введение.* Комплексные кадастровые работы – это комплекс мероприятий, которые проводятся при формировании, обновлении и ведении Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН). Комплексные кадастровые работы включают в себя ведение актуальной и достоверной базы данных, ранее проводившиеся сбор, обработку, анализ и хранение информации о земельных участках, объектах недвижимости, правах на них и другие сведения, которые отражаются в ЕГРН. Данные работы проводятся специализированными организациями и лицами, имеющими соответствующую лицензию и квалификацию [1].

Комплексные кадастровые работы имеют большую востребованность, так как обычные кадастровые работы не всегда могли обеспечить получение полной и точной информации о недвижимости, в том числе о ее границах и правообладателях, в связи с чем возникали проблемы с регистрацией прав и сделок с недвижимостью, а также с разрешением споров и конфликтов. Комплексные кадастровые работы позволяют решить эти проблемы, ускорить

и упростить процедуры регистрации прав и сделок с недвижимостью, а также предотвратить возможные конфликты и споры. Кроме того, данный вид работ позволяет обновить и совершенствовать базу ЕГРН, что повышает его актуальность и релевантность в современных условиях.

*Методология проведения исследования.* Комплексные кадастровые работы включают в себя ряд этапов, которые должны быть выполнены в определенном порядке. Важно отметить, что каждый этап может иметь свои особенности и требования, которые необходимо учитывать при выполнении работ.

Порядок выполнения комплексных кадастровых работ установлен статьей 42.6 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Федеральный закон «О кадастровой деятельности»). В ней перечислены основные стадии процедуры выполнения комплексных кадастровых работ, однако данные этапы слишком обобщены, в связи с этим была подготовлена более подробная структура алгоритма действий, отражающих все важные элементы вплоть до подготовки результата данного вида работ – карты-плана территории и дальнейшего внесения сведений, содержащихся в нем, в ЕГРН. Общая цель данной статьи заключается в создании единой системы учета, хранения и использования информации о недвижимости, которая гарантирует права собственников и пользователей недвижимости и обеспечивает эффективное использование земельных и иных ресурсов [4].

При проведении обычных кадастровых работ причастными лицами являются их правообладатели. Это могут быть люди, которые имеют права на земельные участки или объекты недвижимости, такие как здания, сооружения и т.д. В случае комплексных кадастровых работ, заинтересованными лицами являются органы местного самоуправления, для которых важно правильное определение границ земельных участков и объектов недвижимости на вверенной им территории.

Цель проведения комплексных кадастровых работ не сводится только к фискальным аспектам. Она также включает в себя обеспечение правовой и

экономической защиты собственников и пользователей недвижимости, обеспечение государственной политики в области земельных ресурсов, оптимизацию использования земельных участков, снижение рисков при сделках с недвижимостью, улучшение качества жизни граждан и т.д.

Фискальный аспект является одним из многих аспектов, связанных с проведением комплексных кадастровых работ. Кадастровые работы позволяют установить права собственности на земельные участки и недвижимость, а также определить их стоимость. Эта информация используется при расчете налогов и сборов, связанных с недвижимостью.

Однако важным аспектом комплексных кадастровых работ является также обеспечение правовой защиты собственников и пользователей недвижимости, что способствует устранению возможных конфликтов, связанных с правами на земельные участки и недвижимость. Кроме того, проведение кадастровых работ помогает оптимизировать использование земельных участков, что способствует улучшению экологической ситуации и качества жизни граждан.

*Ход исследования.* Первоначальным шагом проведения комплексных кадастровых работ является ряд организационных мероприятий, связанных с обоснованием выполнения данного рода работ на определенной территории и заключение муниципального контракта или договора подряда на выполнение комплексных кадастровых работ. После этого лица, участвующие в проведении комплексных кадастровых работ, непосредственно приступают к их выполнению (рис. 1).

Заказчиком комплексных кадастровых работ обычно являются органы местного самоуправления, в том числе сельские, поселковые, городские и муниципальные образования, а также органы государственной власти РФ, если речь идет о кадастровых работах на федеральном уровне.



Рис. 1. Этапы проведения комплексных кадастровых работ

Кроме того, заказчиком комплексных кадастровых работ могут быть и частные организации, если речь идет о кадастровых работах на частной территории.

Ранее комплексные кадастровые работы проводились только за счет бюджетных средств, т. е. за счет государства, следовательно, усложнялся

порядок проведения данной процедуры, поскольку бюджет муниципальных образований, как правило, не был запланирован на реализацию комплексных кадастровых работ.

Хранилище информации ЕГРН нередко содержит несоответствия с фактической информацией. Они могут возникать из-за ошибок в кадастровых работах, допущенных органами власти или местного самоуправления, а также из-за неточности в данных самого ЕГРН. Такие ошибки называются реестровыми, и для их исправления предусмотрена процедура обращения с целью исправления реестровых ошибок. Данный вид работ применим только к обычным кадастровым работам, и может быть выполнен только правообладателем земельного участка. Если речь идет о массовых реестровых ошибках, исправление таких ошибок может производиться только в судебном порядке [2, 3].

Применение современных технических средств при проведении комплексных кадастровых работ позволяет существенно ускорить процесс обработки информации, а также выявлять ошибки и принимать меры по их исправлению на ранней стадии. С помощью специальных программных комплексов и аппаратного обеспечения кадастровые инженеры могут проводить массовую обработку данных, анализировать большие объемы информации и выявлять возможные ошибки в реестрах. Это позволяет повысить качество и точность проводимых работ, а также сократить время, затрачиваемое на обработку данных. Кроме того, применение современных технологий позволяет упростить процесс регистрации прав на недвижимость и земельные участки, что способствует повышению доступности этой процедуры для граждан и бизнеса. Однако необходимо помнить, что важно соблюдать все требования законодательства и правил землепользования и застройки при проведении комплексных кадастровых работ.

В дальнейшем, согласно Федеральному закону «О кадастровой деятельности», заказчики комплексных кадастровых работ обязаны уведомлять об их проведении физические и юридические лица, правообладателей объектов

недвижимости, находящихся в границах проведения работ, в течение 10 рабочих дней с момента заключения государственного или муниципального контракта или договора подряда. Уведомление о проведении комплексных кадастровых работ должно содержать следующую информацию:

- цели проведения работ – описание того, зачем проводятся кадастровые работы и какая информация будет собрана в процессе;

- сроки проведения работ – указание дат начала и окончания работ, а также информации о том, какие этапы работ будут проводиться в определенные сроки;

- место проведения работ – указание места, где будут проводиться кадастровые работы, и какие участки земли и объекты недвижимости будут охвачены этими работами;

- права и обязанности заинтересованных лиц – информация о том, какие права и обязанности имеются у заинтересованных лиц в рамках проведения кадастровых работ, как они могут получить доступ к информации и какие шаги следует предпринять, если они не согласны с результатами работ [4].

Это необходимо для обеспечения прозрачности и открытости процесса проведения комплексных кадастровых работ, а также для защиты прав и интересов заинтересованных лиц.

При проведении комплексных кадастровых работ уведомление правообладателей земельных участков и объектов недвижимости происходит иным способом, чем при обычных кадастровых работах. В частности, смежные землепользователи могут быть уведомлены о проведении процедур согласования путем публикации информации на соответствующих сайтах, таких как сайты органов местного самоуправления, органов исполнительной власти субъекта РФ, территориальных органов Росреестра, районных газет.

Такой способ уведомления позволяет достигнуть большего охвата и обеспечить более широкий доступ к информации о проводимых комплексных кадастровых работах. Кроме того, он позволяет сократить затраты на

организацию и проведение уведомительных мероприятий, так как не требуется осуществлять вручение уведомлений лично или отправлять их по почте.

Сбор дополнительных сведений, выписок, предоставление карта-плана территории, проведение инвентаризации, являются неотъемлемой частью комплексных кадастровых работ. Это необходимо для получения полной и достоверной информации о земельных участках и объектах недвижимости. Данным видом работ занимается администрация территории изучения, а уже собранную информацию предоставляет кадастровому инженеру.

После уведомления правообладателей о начале проведения комплексных кадастровых работ кадастровый инженер выполняет съемку характерных точек границ земельных участков и объектов капитального строительства для дальнейшего внесения в проект карты-плана территории. Таким образом, происходит уточнение уже имеющихся границ объектов недвижимости, содержащихся в ЕГРН. Объекты недвижимости, которые не прошли процедуру кадастрового учета, подвергаются процедуре образования в процессе выполнения комплексных кадастровых работ согласно части 6 ст.42.1 Федерального закона «О кадастровой деятельности». Помимо этого, исполнитель сопоставляет фактическое местоположение границ объектов недвижимости со сведениями ЕГРН для дальнейшего выявления возможных реестровых ошибок.

Для работы в сфере комплексных кадастровых работ кадастровый инженер должен обладать специальными знаниями и навыками в области геодезии, картографии, правового регулирования земельных отношений и кадастровой деятельности. Он также должен иметь опыт работы с кадастровыми картами и планами, уметь работать с программным обеспечением для обработки кадастровых данных и геодезических измерений.

По итогу выполнения комплексных кадастровых работ кадастровый инженер подготавливает карта-план территории. Карта-план является особым документом, который содержит информацию о кадастровых объектах, и представляет собой графическое отображение этих объектов на карте. Этот

документ необходим для внесения в ЕГРН данных о земельных участках и объектах недвижимости в России.

Карта-план территории является одним из основных документов, на основе которого производится регистрация прав на недвижимость и землю в России. Он является обязательным документом для получения прав на земельный участок или объект недвижимости, а также для совершения сделок с ними.

Следующим этапом проведения комплексных кадастровых работ в соответствии с Федеральным законом «О кадастровой деятельности» является формирование согласительной комиссии. Она формируется через 20 рабочих дней после даты заключения договора. В состав этой комиссии могут входить представители федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти местного самоуправления, Росреестра и саморегулируемых организаций.

Форма извещения о начале выполнения процедуры комплексных кадастровых работ утверждена приказом Минэкономразвития России от 23.04.2015 г. № 254 (ред. от 25.09.2019 г.) «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». В данном нормативно-правовом акте приводятся основные сведения, которые содержатся в вышеупомянутой форме извещения, к ним относятся:

- временной период проведения комплексных кадастровых работ;
- территория, на которой будут выполняться комплексные кадастровые работы;
- реквизиты основания (государственный контракт, договор подряда), необходимых для проведения процедуры комплексных кадастровых работ;
- сведения о кадастровом инженеру, выполняющем данный вид работ, в том числе реквизиты почтового адреса, адреса электронной почты и номер

контактного телефона для организации связи между правообладателями объектов недвижимости и исполнителем комплексных кадастровых работ;

– приводится график выполнения кадастровых работ, то есть место выполнения и конкретное время выполнения данного вида работ [5].

Согласительная комиссия создается для координации действий между различными органами и участниками комплексных кадастровых работ, а также для решения проблем, связанных с проведением этих работ. Она занимается согласованием планов работ, утверждением результатов кадастровых работ, обсуждением вопросов, связанных с правами собственности и другими вопросами, связанными с проведением комплексных кадастровых работ на территории. Это позволяет обеспечить более эффективное проведение работ и защитить интересы правообладателей, в том числе в отношении местоположения границ земельных участков.

При выполнении комплексных кадастровых работ требуется участие двух согласительных комиссий. Между ними должно пройти около 35 дней, для того чтобы люди могли подать свои возражения.

После процедуры согласования согласительная комиссия направляет в орган регистрации прав окончательную редакцию проекта карты-плана территории, необходимые материалы заседания (акт, заключение, протокол согласительной комиссии) для дальнейшего утверждения и последующего внесения сведений об объектах недвижимости в ЕГРН. Срок утверждения протокола согласительной комиссии при комплексных кадастровых работах может зависеть от конкретных обстоятельств и требований законодательства.

В соответствии с пунктом 4 статьи 32 Федерального закона «О кадастровой деятельности» решение согласительной комиссии о несоответствии проведенных работ требованиям законодательства должно быть принято не позднее 10 рабочих дней со дня проведения проверки [4].

*Выводы.* Таким образом, законодательство Российской Федерации в области кадастровой деятельности утверждает порядок выполнения процедуры комплексных кадастровых работ, поэтапно разъясняет последовательность

действий заказчиков, исполнителей данного вида работ. Нормативные правовые акты предусматривают согласование местоположения границ земельных участков, которое проводится посредством заседания согласительной комиссии. В результате деятельности комиссии заинтересованные лица могут ознакомиться с проектом карты-плана территории, а также предоставить возражения относительно местоположения границ объектов недвижимости в письменной форме. После заседания согласительной комиссии проект карты-плана территории направляется в орган регистрации прав для последующего внесения сведений ЕГРН или их изменений на основании данного документа.

Комплексные кадастровые работы имеют высокую актуальность в современном обществе, так как служат основой для регулирования отношений в области недвижимости и землепользования. Они позволяют определять и устанавливать права на земельные участки и объекты недвижимости, а также контролировать их использование в соответствии с законодательством, они также являются необходимым условием для создания электронного государственного кадастра недвижимости, который позволяет упростить процедуру регистрации прав на недвижимость и повысить ее доступность для граждан и бизнеса.

Комплексные кадастровые работы могут быть использованы для развития инфраструктуры городов и регионов, оптимизации использования территорий, а также для принятия решений в области экологии и охраны природы. Они имеют ключевое значение для обеспечения правовой и экономической стабильности в области недвижимости и землепользования, а также для развития экономики и общества в целом.

### **Литература**

1. Болтанова Е. С. Единый государственный реестр недвижимости – новый информационный ресурс / Е. С. Болтанова. – Текст : непосредственный // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 7 (178). – С. 14–23.

2. Ключниченко В. Н. К вопросу о ведении Единого государственного реестра недвижимости в России / В. Н. Ключниченко, В. Н. Москвин, В. И. Татаренко. – Текст : непосредственный // Вестник СГУГиТ. – 2018. – Т. 23. – № 3. – С. 240–247.
3. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон № 218-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 30 декабря 2021 года : [принят Государственной Думой 3 июля 2015 года : одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 года]. – Текст : электронный // КонсультантПлюс : [справ.-правов. система]. – URL: <http://www.consultant.ru/>. – Режим доступа: по подписке.
4. Российская Федерация. Законы. О кадастровой деятельности : Федеральный закон № 221-ФЗ : текст с изменениями и дополнениями на 11 июня 2021 года : [принят Государственной Думой 4 июля 2007 года: одобрен Советом Федерации 11 июля 2007 года]. – Текст : электронный // КонсультантПлюс : [справ.-правов. система]. – URL: <http://www.consultant.ru/>. – Режим доступа: по подписке.
5. Российская Федерация. Приказы. 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 : Приказ Министерства экономического развития РФ от 23.04.2015 г. № 254 (ред. от 25 сентября 2019 г.). – Текст : электронный // Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации : [справ.-правов. система]. URL: <https://docs.cntd.ru>. – Режим доступа: по подписке.

### Literature

1. Boltanova E. S. Unified State Register of Real Estate – a new information resource / E. S. Boltanova. – Text : direct // Property relations in the Russian Federation. – 2016. – № 7 (178). – Pp. 14-23.

2. Klyushnichenko V. N. On the issue of maintaining the Unified State Register of Real Estate in Russia / V. N. Klyushnichenko, V. N. Moskvina, V. I. Tatarenko. – Text : direct // Bulletin of SGUGiT. – 2018. – Vol. 23. – No. 3. – pp. 240-247.
3. The Russian Federation. Laws. On State Registration of Real estate : Federal Law No. 218-FZ : text with amendments and additions as of December 30, 2021 : [adopted by the State Duma on July 3, 2015 : approved by the Federation Council on July 8, 2015]. – Text : electronic // ConsultantPlus : [help.- right. system]. – URL: <http://www.consultant.ru/>. – Access mode: by subscription.
4. The Russian Federation. Laws. On Cadastral activity : Federal Law No. 221-FZ : text with amendments and additions as of June 11, 2021 : [adopted by the State Duma on July 4, 2007: approved by the Federation Council on July 11, 2007]. – Text : electronic // ConsultantPlus : [help.- right. system]. – URL: <http://www.consultant.ru/>. – Access mode: by subscription.
5. The Russian Federation. Orders. On approval of the form of notification of the start of complex cadastral works and the approximate form and content of the notification of the meeting of the conciliation commission on the coordination of the location of the boundaries of land plots when performing complex cadastral works : Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation dated 23.04.2015 No. 254 (ed. dated September 25, 2019). – Text : electronic // Electronic fund of legal and regulatory and technical documentation : [reference.- right. system]. URL: <https://docs.cntd.ru> . – Access mode: by subscription.

© Егорова К.Д., Ларина А.В., 2023 Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» № 2/2023.

**Для цитирования:** Егорова К.Д., Ларина А.В. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ // Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №2/2023.