

КОМПЛЕКСНЫЕ КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ: АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1 января 2015 года вступила в силу глава 4.1. Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», которая содержит правила проведения комплексных кадастровых работ (ККР).

Под комплексными кадастровыми работами понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов:

1) земельных участков, кадастровые сведения о которых не соответствуют установленным на основании настоящего Федерального закона требованиям к описанию местоположения границ земельных участков;

2) земельных участков, занятых зданиями или сооружениями, площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядком проектом межевания территории;

3) зданий, сооружений, а также объектов незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» порядке.

Согласно этим изменениям заказчиками комплексных кадастровых работ могут являться уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района или городского округа, соответственно и финансирование работ будет из муниципальных бюджетов. На эти цели планируется выделить порядка 119 миллиардов рублей до 2019 года. А пока Администрации муниципалитетов заняли выжидательную позицию до утверждения порядка определения общего объема средств федерального бюджета на субсидирование ККР, который еще окончательно не известен.

Результатом комплексных кадастровых работ является карта-план территории, содержащая необходимые для кадастрового учета сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ.

Проблема оказалась в том, что после вступления изменений в силу, долгое время не были приняты документы, регулирующие требования к форме карты-плана территории. На сегодняшний момент вопрос решен. 22 июня 2015 года вышел Приказ Минэкономразвития РФ № 387, вступающий в силу с 16 августа 2015 года «Об установлении формы карты-плана территории и требований к ее подготовке, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к его подготовке».

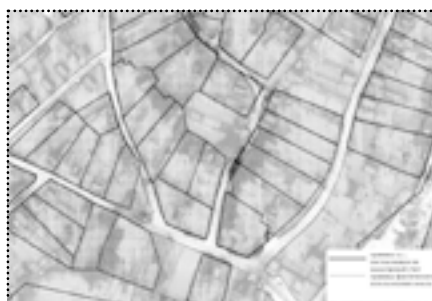
Таким образом ситуация такова: законодательные акты приняты, подготовка к проведению комплексных кадастровых работ выполнена, остается дождаться определения финансирования.

Стоит отметить также, что 27 февраля 2015 года Государственная Дума ввела штрафы в КоАП за нецелевое использование земли в процентах от кадастровой стоимости.

Так, за самовольное занятие земельного участка, если определена его кадастровая стоимость, для граждан предусмотрен административный штраф в размере от 1 до 1,5 % от кадастровой стоимости, при этом его сумма должна составить не менее 5000 руб. (сейчас штраф составляет от 500 до 1000 руб.). Для юридических лиц вместо установленного в настоящее время штрафа от 10 000 до 20 000 руб. взыскание будет составлять от 2 до 3 % от кадастровой стоимости, но не менее 100 000 руб., а для должностных лиц — от 1,5 до 2 % кадастровой стоимости участка, но не менее 20 000 руб.

В случае, если не определена кадастровая стоимость участка, для граждан предусмотрен штраф в размере от 5000 до 10 000 руб., для должностных лиц — от 20 000 до 50 000 руб., для юридических лиц — от 100 000 до 200 000 руб. Таким образом, собственники земельных участков заинтересованы в проведении комплексных кадастровых работ, которые допускают изменение площади участка в пределах 10 % от заявленной.

Наглядно эта ситуация показана на рис. 1.



■ Рис. 1. Анализ использования земель в городах (Свердловская область)

■ Арзамасова А. П., инженер-картограф,
ООО «Технология 2000»

Как узнать, когда на территории, например, садового товарищества или дачного кооператива будут проводиться работы? В официальных СМИ муниципалитета, либо на его официальном сайте в сети интернет будет опубликована информация о начале проведения работ.

Наше предприятие, наряду с инженерно-геодезическими и картографическими работами, имеет большой опыт выполнения кадастровых и землеустроительных работ. С точки зрения выполнения ККР, можно предположить, что принципиально новых операций не появится, а наибольших усилий потребует уточнение взаимного положения объектов и согласования с владельцами земельных участков. Можно уверенно сказать, что использование крупномасштабных ортофотопланов для таких работ подходит оптимально (см. публикации в №№ 1,5 за 2014 год). Весь Екатеринбург, например, и близлежащие территории, входящие в проект «Большой Екатеринбург», ими уже обеспечены за 2012-2014 годы, а несколько городов Свердловской области заказали аэрофотосъемку и создание ортофотопланов в 2015 году.

Для чего нужны комплексные кадастровые работы в принципе?

В настоящее время на территории РФ порядка 44% земельных участков не имеют описания границ. Для простых граждан это влечет возможные земельные споры с соседями. Не секрет, что нагрузка на суды в сфере земельных отношений достаточно велика. Комплексные работы призваны значительно ее снизить. Кроме того, выполнение межевания участка — это гарантия, что и в будущем чужую землю не «отрежет» себе нерадивый сосед. Для государства ошибки в регистрации земельных участков означают, что расчет и сбор земельного налога происходит с большими потерями.

Аэрофотосъемка и фотограмметрическая обработка снимков

Создание и обновление карт

Геодезические и маркшейдерские работы

Межевание и кадастровые работы

Комплексные инженерные изыскания

Лазерное сканирование и обработка полученных результатов

Создание 3D-моделей территорий и объектов

Создание и ведение информационных систем территориального развития

Поставки профессионального программного обеспечения

и подготовка пользователей

Проведение практических семинаров и курсов

повышения квалификации по направлениям

деятельности предприятия

ТЕХНОЛОГИЯ

г. Екатеринбург, тел./факс: (343)257-82-92, www.tech-2000.ru e-mail: info@tech-2000.ru