

УДК/UDC 332.363

Необходимость проведения комплексных кадастровых работ в муниципальном образовании городе-курорте Анапа

Добродомов Никита Юрьевич

студентка землеустроительного факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: nikkhawk@gmail.com

Жуков Виктор Дмитриевич (научный руководитель)

кандидат сельскохозяйственных наук

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: zhuckow.vik@yandex.ru

Аннотация

Актуальность данной темы обусловлена значимостью проведения комплексных кадастровых работ с целью упорядочения информации о состоянии государственного кадастрового учета в отдельных регионах Российской Федерации. Комплексные кадастровые работы представляют собой исправление технических и кадастровых ошибок прошлых десятилетий. Целями государственного кадастра недвижимости являются создание условий для обеспечения государственных гарантий прав собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, совершенствование системы налогообложения недвижимости, обеспечение информационной поддержки субъектов земельно-имущественных отношений и повышение эффективности государственного и муниципального управления за счет использования юридически значимой, актуальной информации об объектах недвижимости как объектах кадастрового учета, их правовом статусе и режимах использования.

Ключевые слова: кадастр, комплексные работы, учет, объект, собственник, государство, недвижимость, ОКС, строительство.

The need for carrying out integrated cadastral works in municipal education in Anapa

Dobrodomov Nikita Yurevich
student of the Faculty of Land Management
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: nikkhawk@gmail.com

Zhukov Victor Dmitrievich (research author)
Candidate of Agricultural Sciences
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: zhuckow.vik@yandex.ru

Abstract

The relevance of this topic is due to the importance of conducting comprehensive cadastral works and coordinating their results, the purpose of which is to streamline information on the state of cadastral registration in certain regions of the Russian Federation. Integrated cadastral works represent the correction of technical and cadastral errors of the past decades. The objectives of the state real estate cadastre are: creating conditions for ensuring state guarantees of property rights and other property rights to real estate; improving the system of taxation of real estate; providing information support to subjects of land and property relations and increasing the efficiency of state and municipal management through the use of legally relevant, relevant information about real estate objects as objects of cadastral registration, their legal status and modes of use.

Key words: cadastre, integrated work, accounting, object, owner, state, real estate, construction and construction works.

Для закрепления права собственности необходимо, чтобы на кадастровом учете стояли все объекты недвижимости. Это важно и для собственника, который обязан иметь документы на свое имущество, и для государства, которое должно регулярно получать налоговые платежи, чтобы использовать их в дальнейшем для выполнения различных государственных задач [1,2,3].

Постановка объекта недвижимости на государственный кадастровый учет представляет собой комплекс мер по регистрации вещных прав на недвижимое имущество или на внесение изменений в информационную базу данных в Единый государственный реестр прав на недвижимость (далее по тексту - ЕГРН). ЕГРН, в свою очередь, представляет собой набор систематизированной информации о собственности, например, о земле, объекте капитального строительства, сооружении и т. д., а также информацию об их правах и правообладателях, в том числе основанную на происхождении этих прав на недвижимость [4].

Анализ состояния и проблем кадастрового учета муниципального образования город-курорт Анапа проводился на основании данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. По данным муниципального образования на 2020 г., в него входят 292 кадастровых квартала, все из которых имеют границы. Только муниципалитет Анапы имеет 101 097 земельных участков, но не все из них описаны и удостоверены в соответствии с законодательством. Только 71 691 земельных участков имеют такую границу. Это означает, что в муниципалитете нет 29 406 земельных участков, границы которых не зарегистрированы. Это примерно 29% от общего количества участков (рис. 1) [5].

Соотношение земельных участков



Рисунок 1

С объектами капитального строительства ситуация обстоит намного сложнее. По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в этих областях насчитывалось 78 479 объ-

ектов капитального строительства, общее количество объектов, описанных и удостоверенных, составляет всего 18 145. Отсюда следует, что количество объектов без границ -60 334, что составляет около 77%. Соотношение объектов капитального строительства для наглядности приведено на рис. 2 [4].

Соотношение объектов капитального строительства

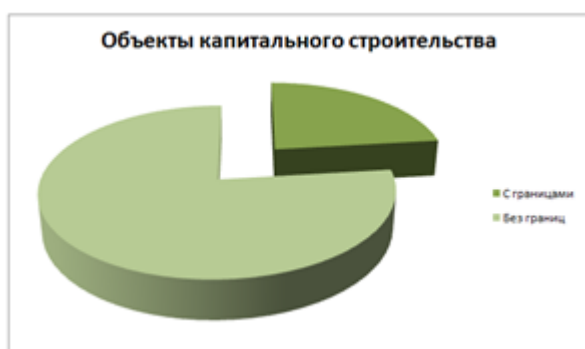


Рисунок 2

Для устранения проблем необходимо проводить комплексные кадастровые работы на территории Анапы.

Однако на 2020 г. комплексные кадастровые работы не вошли в перечень муниципальных программ, для которых выделены средства из муниципального бюджета, и этот факт оказывает негативное влияние на разработку стратегий всего муниципального образования.

Собственники обязаны соглашаться на выполнение кадастровых работ в отношении своего имущества, поскольку эта процедура регулируется Федеральным законом, который запрещает владельцам имущества препятствовать выполнению данных работ. Однако выполнение этих работ является значительным преимуществом для населения, поскольку объект капитального строительства, который не зарегистрирован, будет поставлен на кадастровый учет за счет средств муниципального образования [3, 6].

Еще одной важной проблемой в кадастровом учете, а также проблемой комплексных кадастровых работ в Анапе является вероятность резкого увеличения количества земельных споров между собственниками. Дело в том, что после земельной реформы и по сегодняшний день

лишь небольшая часть собственников осуществила государственный кадастровый учет. Поскольку некоторые границы не выносились на место, заметить изменения в границах объектов довольно сложно [7].

Кроме того, за годы землепользования там, где границы не были вынесены на местность, могли быть возведены объекты капитального строительства. А при выяснении проблем никто из граждан не захочет сносить свое строение. Поэтому необходимо проводить комплексные кадастровые работы для выявления ошибок и для дальнейшего их исправления [5].

Таким образом, необходимо провести комплексные кадастровые работы, поскольку в муниципальном образовании город-курорт Анапа, как видно из статистики, большое количество участков не стоят на кадастровом учете. Следует уточнить границы всех объектов недвижимости, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, а также исправить выявленные ошибки в описании местоположения границ земельных участков. Для выполнения данных проблем необходимо, чтобы в муниципальную программу было включено выполнение комплексных кадастровых работ, а также чтобы были выделены средства на выполнение данных работ.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ст. 16.
3. О кадастровой деятельности: Федеральный закон № 221-ФЗ от 24.07.2007 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2007. № 31. Ст. 4017.
4. Стеблева И. В. Практическая значимость комплексных кадастровых работ на примере д. Углицкая // Вопросы развития мировых научных процессов: сборник материалов Международной научно-практической конференции (14 декабря 2018 г.). Т. I. Кемерово: ЗапСибНЦ, 2018. - 118 с.
5. Отчет о наличии земель в муниципальном образовании г.-к. Анапа на 01.01.2020 г. по МО г.-к. Анапа (формы 22-1–22-6 и таблицы к ним): отчет Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Краснодарскому краю. Краснодар, 2020. - 114 с.

6. Стеблева И. В. Применение комплексных кадастровых работ при межевании земельных участков // International scientific review. 2018. С. 76–79 с.

7. О ежегодном отчете главы муниципального образования город Анапа «О результатах своей деятельности и о результатах деятельности администрации муниципального образования город Анапа в 2019 году», решение от 14 марта 2020 г. № 70 п.1. / Электронный фонд правовой и нормативно-правовой документации. URL: <http://docs.cntd.ru/document/553228873> (дата обращения 01.05.2020)

References

1. The Land Code of the Russian Federation: Federal Law of October 25, 2001 No. 136-FZ // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2001. No. 44. Article 4147.

2. Town-planning code of the Russian Federation dated December 29, 2004 No. 190-FZ // Collection of legislation of the Russian Federation. 2005. No. 1. Art. sixteen.

3. On cadastral activities: Federal Law No. 221-FZ of 07.24.2007 // Meeting of the legislation of the Russian Federation. 2007. No. 31. Article 4017.

4. Stebleva I. V. The practical significance of integrated cadastral works on the example of the village of Uglitskaya // Issues of the development of world scientific processes: a collection of materials of the International Scientific and Practical Conference (December 14, 2018). Т. I. Kemerovo: ZapSibNTs, 2018.- 118 p.

5. Report on the availability of land in the municipality of the city of K. Anapa on 01.01.2020 according to the Moscow Region Anapa (forms 22-1-22-6 and tables to them): report of the Office of the Federal Real Estate Cadastre Agency in the Krasnodar Territory. Krasnodar, 2020.- 114 p.

6. Stebleva I. V. The use of integrated cadastral work in land surveying. International scientific review. 2018. Pp. 76-79.

7. On the annual report of the head of the municipality of Anapa city "On the results of its activities and on the results of the administration of the municipality of Anapa city in 2019 decision dated March 14, 2020 No. 70.1. / Electronic fund of legal and regulatory documentation. URL: <http://docs.cntd.ru/document/553228873> (access date: May, 01. 2020).