

УДК 332.3

КОМПЛЕКСНЫЕ КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

*А.А. Рассказова, кандидат экономических наук, доцент
кафедры землепользования и кадастров,
тел. 8 (916) 690-00-27, annar78@mail.ru;*

*А.О. Хохлова, студент 4 курса бакалавриата направление
«Землеустройство и кадастры»,
8(963) 666-48-93, ahohlova@outlook.com*

ФГБОУ ВО Государственный университет по землеустройству

Ключевые слова: *Комплексные кадастровые работы, объекты недвижимости, государственный кадастровый учет, Республика Крым.*

Работа посвящена выявлению проблем по проведению комплексных кадастровых работ на территории Республики Крым и одновременной необходимости таких работ в субъекте Российской Федерации. В результате проведенного анализа дано предложение по решению выявленных проблем.

Республика Крым вступила в состав Российской Федерации после референдума, состоявшегося 16 марта 2014 года. По прошествии пяти лет данный субъект продолжает осуществлять переход из правового поля Украины в правовое поле Российской Федерации, в том числе в государственной регистрации недвижимости.

Необходимо сказать, что в связи с уникальным положением данного субъекта уполномоченным органом кадастра Российской Федерации стал Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым (Далее – «Госкомрегистр»).

За весь период деятельности «Госкомрегистра» было принято четыре с половиной миллиона заявлений на предоставление государственных услуг, проведен государственным кадастровый учёт в отношении двух миллионов объектов недвижимости, а за весь период работы комитета было зарегистрировано более одного миллиона прав и сделок.

Однако данные показатели не в полной мере отражают действительное положение дел на полуострове. Не является и секретной информацией тот факт, что на полуострове есть ряд проблем, с которыми «Госкомрегистр» пытается справиться, одной из которых является наложение границ земельных участков, отсутствие уточненных земельных участков.

При большом потоке заявлений и предоставляемых услуг необходимо учитывать их качество. Для этого обратимся к таблице 1, чтобы

Таблица 1 - Сведения об объектах недвижимости, поставленных на Государственный кадастровый учет, на апрель 2019 года

Кадастровый район	Наименование	Включает в себя							
		кварталов:	с границами:	Участков:	с границами:	ОКС	с границами:	без границ ЗУ, %	без границ ОКС, %
90:00	Условный кадастровый номер	1	1	1 064	1 017	435	396	95,58	91,03
90:01	Бахчисарайский	148	148	47 470	23 724	109 866	9 446	49,98	8,60
90:02	Белогорский	153	153	38 922	25 090	66 384	5 359	64,46	8,07
90:03	Джанкойский	230	230	48 164	33 661	106 741	2 631	69,89	2,46
90:04	Кировский	74	74	37 308	19 446	62 102	3 757	52,12	6,05
90:05	Красногвардейский	424	424	62 417	33 696	96 197	4 068	53,99	4,23
90:06	Красноперекопский	87	87	42 197	19 620	43 128	1 950	46,50	4,52
90:07	Ленинский	123	123	41 225	24 950	93 107	4 032	60,52	4,33
90:08	Нежнегорский	115	115	54 176	25 124	59 662	2 432	46,37	4,08
90:09	Первомайский	89	89	31 169	15 242	60 784	1 345	48,90	2,21
90:10	Раздольненский	191	191	27 867	9 698	42 970	2 210	34,80	5,14
90:11	Сакский	159	159	70 595	51 171	88 918	12 414	72,49	13,96
90:12	Симферопольский	263	263	128 538	88 901	203 743	26 433	69,16	12,97
90:13	Советский	97	97	35 663	21 634	38 374	3 021	60,66	7,87
90:14	Черноморский	83	83	32 974	23 649	56 063	6 894	71,72	12,30
90:15	г. Алушта	77	77	19 783	14 438	36 697	6 280	72,98	17,11
90:16	г. Армянск	21	21	4 974	2 920	8 040	637	58,71	7,92
90:17	Г. Джанкой	95	95	5 430	3 310	31 769	1 129	60,96	3,55
90:18	г. Евпатория	108	108	13 409	8 168	44 159	9 420	60,91	21,33
90:19	г. Керчь	20	20	15 011	8 922	69 185	6 130	59,44	8,86
90:20	г. Красноперкопск	29	29	2 661	1 364	9 198	545	51,26	5,93
90:21	Г. Саки	18	18	5 188	3 254	15 922	2 698	62,72	16,95
90:22	г. Симферополь	59	59	38 396	23 961	104 996	21 056	62,40	20,05
90:23	г. Судак	226	226	14 310	8 983	33 900	4 146	62,77	12,23
90:24	г. Феодосия	44	44	30 362	15 954	75 652	8 423	52,55	11,13
90:25	г. Ялта	89	89	28 608	19 944	78 083	10 116	69,71	12,96
90:26	Морской	1	1	4	4	-	-	100,00	-
90:27	Азовский	1	1	6	4	2	1	66,67	50,00
Всего		3025	3025	877630	527476	1636092	156794	60,10	9,589

выявить количество поставленных объектов недвижимости, в том числе с установленными границами.

За пять лет работы «Госкомрегистра» на Государственный кадастровый учет поставлено по всей Республике Крым более 877 тыс. земельных участков, из них уточненных 527 тыс. и более 1 миллиона 636 тыс. объектов капитального строительства (далее – ОКС), из них уточненных 156 тыс. Таким образом, без установленных границ 40% земельных участков, а объектов капитального строительства – 90,4%.

В статье Хохловой А.О. «Уточнение границ объектов недвижимости на территории Республики Крым» были рассмотрены причины возникновения выделенной проблемы, в данной статье авторами был рассмотрен механизм решения.

В сложившейся ситуации одним из решений является проведение комплексных кадастровых работ на всей территории Республики Крым. Безусловно данные работы будут требовать капитальных вложений, однако на исправление только «задвоений» в Республике Крым было потрачено более 2 млрд. руб.

С учетом того, что на территории Российской Федерации действует федеральная целевая программа «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2020 годы)» в рамках которой выделяются субсидии из федерального бюджета на проведение комплексных кадастровых работ, данные работы могут финансироваться федеральным бюджетом.

Однако согласно статье 46.2 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 06.03.2019) «О кадастровой деятельности» Комплексные кадастровые работы выполняются только при наличии утвержденного в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории соответствующего элемента или соответствующих элементов планировочной структуры, либо проекта межевания земельного участка или земельных участков, утвержденного в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», либо проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков [1].

На сегодняшний день данные документы в муниципальных образованиях Республики Крым отсутствуют. Также на данный момент не во всех муниципальных образованиях рассматриваемого субъекта Российской Федерации утверждены генеральные планы и Правила землепользования и застройки (Далее – ПЗЗ) территории городских округов и сельских поселений.

Так ПЗЗ утверждены на территории 8 муниципальных образований, в том числе г. Евпатория, прошли публичные слушания по ПЗЗ в 2 муниципальных образования и проходят в 2, в том числе городской округ Ялта, на стадии проекта 6 правил землепользования и застройки, в том числе город Бахчисарвай, существует 1 временные ПЗЗ и на территории 5 муниципальных образований ПЗЗ не разработаны.

Лучше дела обстоят с Генеральными планами. Утвержден на сегодняшний день 21 Генеральный план, проходит общественные обсуждения 1 Генеральный план, разработано 3 и не разработано 2.

Соответственно проведение масштабных комплексных кадастровых работ в 2019 году может повлечь неэффективное использование средств федерального бюджета.

Разработка градостроительной документации проходит в рамках реализации ФЦП «Социально-экономическое развитие Республики Крым и города Севастополя до 2020 года» и утверждение соответствующих бумаг по планированию территории полуострова станет возможным не ранее середины 2019. В связи с чем проведение комплексных кадастровых работ возможно начать лишь в 2020 году.

Библиографический список:

1. Российская Федерация. Законы. О кадастровой деятельности [Электронный ресурс] : федер. закон : [принят Гос. Думой 6 июля 2007 г. : одобр. Советом Федерации 11 июля 2007 г.]. – [послед-е изд.] – (Актуальный закон). – 978-5-392-25310-4 - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/. - Загл. с экрана.
2. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости [Текст] : федер. закон : [принят Гос. Думой 3 июля 2015 г. : одобр. Советом Федерации 8 июля 2015 г.]. – [послед-е изд.] — М. : Эксмо2019. — 176 с. — (Актуальный закон). — ISBN 978-5-04-09989-2 э
3. Статья из сборника магистров А.О. Хохлова: Уточнение границ объектов недвижимости на территории Республики Крым [Текст] // Современные аспекты решения актуальных проблем природопользования: сб. науч. тр. – М.: ГУЗ.2019.

INTEGRATED CADASTRAL WORKS IN THE TERRITORY OF THE REPUBLIC OF CRIMEA

Rasskazova A.A., Khokhlova A.A.

Key words: *Complex cadastral works, real estate, state cadastral registration, the Republic of Crimea.*

The work is devoted to the identification of problems associated with the conduct of complex cadastral work in the Republic of Crimea and the simultaneous need for such work in the subject of the Russian Federation. As a result of the analysis, a proposal was made to solve the problems identified.