

Научная статья

Original article

УДК 528.4

doi: 10.55186/2413046X_2025_10_12_278

edn: LZZORW

**ИССЛЕДОВАНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ
КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ: НА ПРИМЕРЕ С.
ИЛЬИНСКОЕ КАТАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
INVESTIGATION OF THE EFFECTIVENESS OF COMPLEX
CADASTRAL WORKS FOR THE PURPOSES OF TERRITORIAL
ADMINISTRATION: ON THE EXAMPLE OF THE VILLAGE OF
ILYINSKOYE, KATAYSKY MUNICIPAL DISTRICT**



Кузьмина Маргарита Викторовна, к.э.н., доцент кафедры землеустройства и кадастров, ФГБОУ ВО Уральский государственный лесотехнический университет, Екатеринбург, E-mail: margo-v66@mail.ru

Коковин Петр Александрович, к.с.-х.н., доцент кафедры землеустройства и кадастров, ФГБОУ ВО Уральский государственный лесотехнический университет, Екатеринбург, E-mail: kpa57@mail.ru

Kuzmina Margarita Victorovna, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Land Management and Cadastres, Ural State Forest Engineering University, Yekaterinburg, Russia, E-mail: margo-v66@mail.ru

Kokovin Petr Aleksandrovich, Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor of the Department of Land Management and Cadastres, Ural State Forest Engineering University, Yekaterinburg, Russia, E-mail: dozmorovai@yandex.ru

Аннотация. В статье исследуется роль комплексных кадастровых работ (ККР), как ключевого элемента системы эффективного управления территориями муниципальных образований. На примере выполнения ККР в кадастровом квартале 45:07:030903 с. Ильинское Катайского муниципального округа Курганской области проанализирован переход от точечного кадастрового учета к системному территориальному планированию. Выявлены системные дисфункции исходного состояния кадастровых данных, включая реестровые ошибки, отсутствие сведений о границах и объектах недвижимости. Детально рассмотрены методология, этапы и результаты проведения ККР, показавшие их высокую эффективность для устранения накопленных проблем. Доказано, что ККР формируют качественную информационную основу для решения задач градостроительного регулирования, налогообложения, предотвращения земельных споров и стратегического развития сельских поселений. Сделан вывод о целесообразности масштабирования практики проведения ККР как основы для перехода к умному управлению земельными ресурсами на муниципальном уровне.

Abstract. The article explores the role of integrated cadastral works (CCW) as a key element of the system of effective management of municipal territories. On the example of the implementation of the KKW in the cadastral quarter 45:07:030903 p. Ilyinskoye, Katai municipal District, Kurgan region, analyzed the transition from point cadastral registration to systematic territorial planning. Systemic dysfunctions of the initial state of cadastral data were revealed, including registry errors, lack of information about boundaries and real estate objects. The methodology, stages and results of the CCW are considered in detail, which have shown their high effectiveness in eliminating accumulated problems. It is proved that the CCW forms a high-quality information basis for solving the problems of urban planning regulation, taxation, prevention of land disputes and strategic development of rural settlements. The conclusion is made about the expediency of

scaling up the practice of CCW as a basis for the transition to smart land management at the municipal level.

Ключевые слова: комплексные кадастровые работы, карта-план территории, кадастровая ошибка, земельные участки, объекты капитального строительства, ГИС

Keywords: complex cadastral works, territorial map plan, cadastral error, land plots, capital construction projects, geoinformation system

Современные вызовы пространственного развития Российской Федерации требуют перехода стратегическому управлению земельными ресурсами. Качество информации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) является фундаментом для принятия управленческих решений в сфере градостроительства, налогообложения, распоряжения государственной и муниципальной собственностью. Однако во многих субъектах РФ, особенно в сельских поселениях, сведения ЕГРН характеризуются неполнотой, противоречивостью, а также низкой точностью, что приводит к информационным пробелам и создает системные риски для управления.

Институт комплексных кадастровых работ (ККР), введенный Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ [1], позиционируется, как способ устранения пробелов в кадастровых данных. В отличие от точечного межевания, инициируемого собственниками, ККР представляют собой системное, плановое мероприятие, осуществляющееся для всей территории кадастрового квартала или иной единицы [2]. Это позволяет не просто исправить отдельные ошибки, а создать целостную, непротиворечивую цифровую модель территории.

Цель исследования – на основе анализа результатов проведения ККР в с. Ильинское оценить их эффективность как инструмента управления

территорией и разработать практические рекомендации для муниципальных образований.

Исследование опиралось на проектную документацию по ККР в кадастровом квартале 45:07:030903: пояснительная записка и карта-план территории, подготовленные кадастровым инженером Е.С. Никоновой (филиал ППК «Роскадастр», «Уралмаркшейдерия»). В работе применялись методы: системного анализа (для оценки исходного состояния и результатов), сравнительного правоведения (анализ нормативной базы), статистического анализа (обработка количественных данных по объектам недвижимости), картографического метода (визуализация пространственных изменений)[4], [7].

Анализ данных до проведения ККР выявил критический уровень дисфункции кадастровых сведений, что создавало значительные риски для управления территорией с. Ильинское (Таблица 1).

Таблица 1 – Анализ исходного состояния сведений ЕГРН по кадастровому кварталу 45:07:030903

Показатель	Значение	Управленческие последствия
Общее количество учтенных ЗУ	98	-
ЗУ с установленными границами	54 (55%)	Невозможность точного определения границ публично-правовых образований, зонирования
ЗУ, требующие уточнения границ	44 (45%)	Риски земельных споров; сложности в оформлении прав и сделок
ЗУ с реестровыми ошибками	15 (15%)	Конфликты между смежными землепользователями; ошибки в налогооблагаемой базе
ЗУ без сведений о границах	14 (14%)	«Бесправное» существование объектов; вывод из гражданского оборота
Общее количество учтенных ОКС	51	-
ОКС с неопределенным местоположением	12 (24%)	Невозможность контроля за использованием объектов, начисления налога на имущество

Выявленные проблемы носят системный характер и являются следствием исторического формирования землепользования, проведения межевых работ в разное время, разными исполнителями и с применением устаревших технологий [6], [10].

Наиболее показательной являлась проблема реестровых ошибок, которые были классифицированы на три типа:

1. Наложение границ (участки 45:07:030903:17, 45:07:030903:18 и др.) – прямой источник земельных споров и судебных разбирательств, отвлекающий административные ресурсы. Наглядный пример показан на рисунке 1.

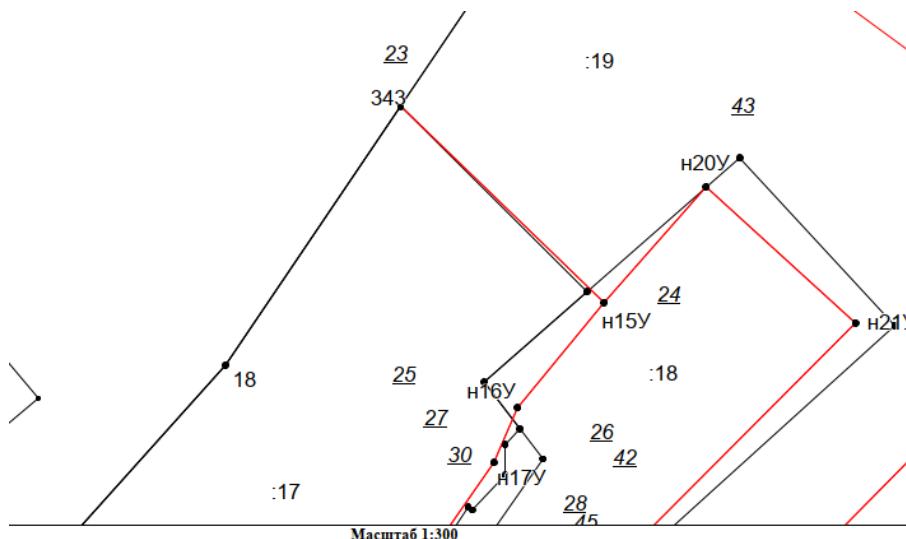


Рисунок 1 – Наложение границ участков 45:07:030903:17 и 45:07:030903:18

2. Системный сдвиг (участки 45:07:030903:167, 45:07:030903:199) – свидетельство использования устаревших геодезических технологий, искажающее реальную планировочную структуру (Рисунок 2).

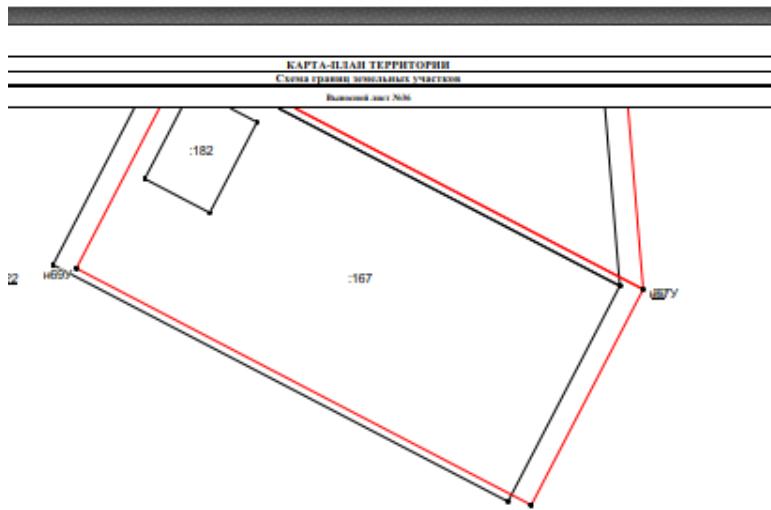
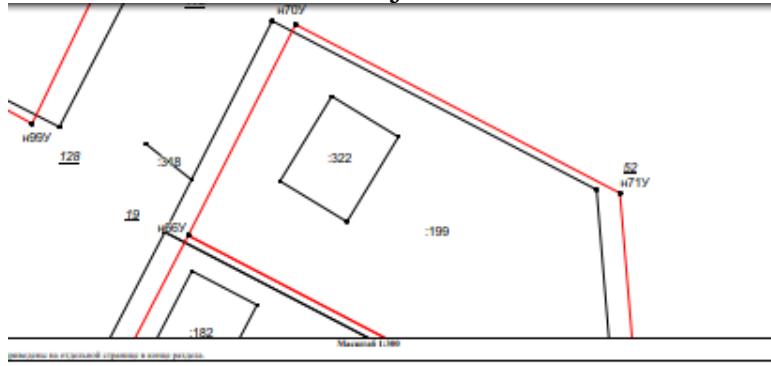


Рисунок 2 - Системный сдвиг участков 45:07:030903:167, 45:07:030903:199

3. Взаимное наложение (участки 45:07:030903:38, 45:07:030903:75 и др.) – делало невозможным однозначное определение прав на часть территории (Рисунок 3).

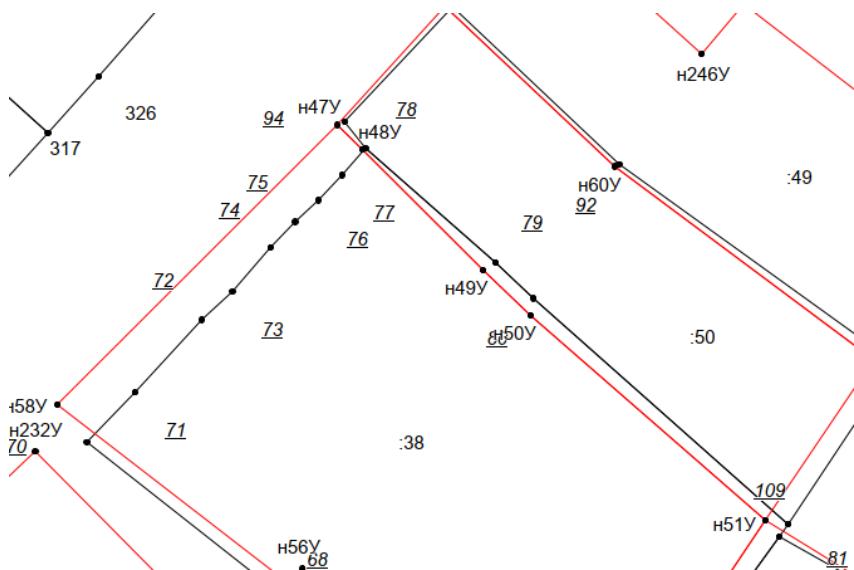


Рисунок 3 - Взаимное наложение на участке 45:07:030903:38

Ярким примером системного сбоя был объект капитального строительства с кадастровым номером 45:07:030903:148, который числился в реестре с адресом Курганская обл., Катайский р-н, с. Ильинское, ул. Советская, д. 79, но не был связан с земельным участком. Это создавало правовой вакуум, препятствовало совершению юридически значимых действий с объектом и затрудняло управление муниципальным имуществом.

Проведение ККР было направлено на создание целостного и непротиворечивого "полотна" данных. Для достижения этой цели был применен поэтапный метод, который включал:

- Единая технологическая основа: Применение фотограмметрического метода обеспечило однородную и нормативную точность определения координат ($Mt = 0,1$ м) для всех объектов. Это позволило перевести разнородные данные в единое цифровое поле.
- Системный подход к исправлению ошибок: вместо точечных исправлений, все 15 реестровых ошибок и 44 случая неопределенности границ были устранены комплексно, с учетом взаимного расположения всех смежных участков. Это гарантировало устранение противоречий на системном уровне.
- Восстановление связей: было уточнено местоположение 30 ОКС, что восстановило юридическую и пространственную связь «земля – недвижимость».

Результаты ККР оказали многогранное положительное воздействие на систему управления территорией, а именно повышение качества данных для градостроительного планирования [3], [5]. Для муниципалитета на сегодняшний день предоставлена актуальная, полная и точная картографическая основа кадастрового квартала.

Это позволяет:

1. Корректно устанавливать границы территориальных зон (в данном случае – жилой зоны с ВРИ «Для ведения ЛПХ»).

2. Контролировать соблюдение предельных размеров земельных участков (мин. 1000 м², макс. 2000 м²).
3. Эффективно планировать размещение объектов инфраструктуры.

Устранение реестровых ошибок и неопределенностей предотвратило потенциальные десятки земельных споров, снизив нагрузку на суды и органы власти. Процедуры предоставления земель, изъятия, согласования строительства становятся более прозрачными и быстрыми.

Полнота и достоверность сведений ЕГРН напрямую влияют на корректность начисления земельного налога и налога на имущество физических лиц. Устранение «белых пятен» и точное определение границ позволяет вовлекать в налогооблагаемую базу ранее выпадавшие объекты.

Четкие и гарантированные права собственности, отсутствие кадастровых конфликтов – ключевые факторы для привлечения частных инвестиций в развитие сельских территорий.

Данные ККР, представленные в структурированном и машиночитаемом формате, являются ключевым элементом для создания "умных" систем управления. Интеграция этих данных в муниципальные ГИС обеспечивает возможности для передовых методов анализа, включая пространственное моделирование, прогнозирование и мониторинг землепользования.

Опыт проведения ККР в с. Ильинское Катайского муниципального округа демонстрирует их высокую эффективность, как инструмента трансформации управления территорией. Они позволяют перейти от работы с разрозненными кадастровыми объектами к управлению целостной пространственной системой.

ККР являются не просто технической процедурой уточнения границ, а комплексным проектом, результатом которого является формирование качественной информационной инфраструктуры для принятия управлеченческих решений. Это инвестиция в снижение будущих

транзакционных издержек и повышение эффективности работы органов местного самоуправления [9], [11].

Муниципальный эффект от ККР проявляется в повышении собираемости налогов, снижении конфликтности, упрощении процедур предоставления земель и создании прозрачной среды для инвестиций [8].

Для максимальной реализации потенциала ККР необходима их интеграция с документами территориального планирования и правилами землепользования и застройки (ПЗЗ). Результаты ККР должны стать основой для актуализации этих документов.

Перспективы дальнейших исследований видятся в разработке методики оценки экономической эффективности проведения ККР, а также в создании моделей прогнозирования социально-экономического эффекта от их проведения для различных типов муниципальных образований.

Список источников

1. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 01.07.2021) «О государственной регистрации недвижимости».
2. Варламов А.А., Гальченко С.А. Комплексные кадастровые работы: теория и практика. – М.: ГУЗ, 2018. – 256 с.
3. Сидоров А.В. Управление земельными ресурсами муниципальных образований: современные вызовы и цифровые решения // Региональная экономика: теория и практика. – 2022. – Т. 20, № 5. – С. 956–973.
4. Карта-план территории и пояснительная записка по результатам выполнения комплексных кадастровых работ в кадастровом квартале 45:07:030903 (с. Ильинское, Катайский муниципальный округ, Курганская область). – 2025.
5. Ройтман Н.М. Эффективность государственного и муниципального управления земельными ресурсами: монография. – М.: Юнити-Дана, 2019. – 319 с.

6. Киселева Д.С., Туманова Е.В. Совершенствование методики комплексных кадастровых работ с использованием ГИС-технологий // Геодезия и картография. – 2019. – Т. 80. – № 12. – С. 34–42.
7. Официальный сайт Росреестра. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/> (дата обращения: 15.10.2025).
8. Коротеев А.В. Экономическая эффективность комплексных кадастровых работ: оценка и пути повышения // Экономика и управление: проблемы, решения. – 2021. – Т. 1. – № 5 (113). – С. 78–85.
9. Степанов А. А., Туманова Е. И. Государственный кадастр недвижимости как основа управления земельно-имущественным комплексом // Имущественные отношения в РФ. – 2020. – № 5 (224). – С. 44-52.
10. Волков С. Н., Максимова О. А. Кадастровая разобщенность: причины возникновения и пути преодоления // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2019. – № 4. – С. 17-25.
11. Ловягин С. А., Самратов М. В. Комплексные кадастровые работы как инструмент формирования единого информационного пространства муниципального образования // Недвижимость: экономика, управление. – 2018. – № 3. – С. 53-58.

References

1. Federal'nyi zakon ot 13.07.2015 № 218-FZ (red. ot 01.07.2021) «O gosudarstvennoi registratsii nedvizhimosti».
2. Varlamov A.A., Gal'chenko S.A. Kompleksnye kadastrovye raboty: teoriya i praktika. – M.: GUZ, 2018. – 256 s.
3. Sidorov A.V. Upravlenie zemel'nymi resursami munitsipal'nykh obrazovanii: sovremennoye vyzovy i tsifrovye resheniya // Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika. – 2022. – Т. 20, № 5. – С. 956–973.
4. Karta-plan territorii i poyasnitel'naya zapiska po rezul'tatam vypolneniya kompleksnykh kadastrovых rabot v kadastrovom kvartale 45:07:030903 (s. Il'inskoe, Kataiskii munitsipal'nyi okrug, Kurganskaya oblast'). – 2025.

5. Roitman N.M. Ehffektivnost' gosudarstvennogo i munitsipal'nogo upravleniya zemel'nymi resursami: monografiya. – M.: Yuniti-Dana, 2019. – 319 s.
6. Kiseleva D.S., Tumanova E.V. Sovershenstvovanie metodiki kompleksnykh kadastrovykh rabot s ispol'zovaniem GIS-tehnologii // Geodeziya i kartografiya. – 2019. – Т. 80. – № 12. – С. 34–42.
7. Ofitsial'nyi sait Rosreestra. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/> (data obrashcheniya: 15.10.2025).
8. Koroteev A.V. Ehkonomicheskaya ehffektivnost' kompleksnykh kadastrovykh rabot: otsenka i puti povysheniya // Ehkonomika i upravlenie: problemy, resheniya. – 2021. – Т. 1. – № 5 (113). – С. 78–85.
9. Stepanov A. A., Tumanova E. I. Gosudarstvennyi kadastr nedvizhimosti kak osnova upravleniya zemel'no-imushchestvennym kompleksom // Imushchestvennye otnosheniya v RF. – 2020. – № 5 (224). – С. 44–52.
10. Volkov S. N., Maksimova O. A. Kadastrovaya razobshchennost': prichiny vozniknoveniya i puti preodoleniya // Zemleustroistvo, kadastr i monitoring zemel'. – 2019. – № 4. – С. 17–25.
11. Lovyagin S. A., Samratov M. V. Kompleksnye kadastrovye raboty kak instrument formirovaniya edinogo informatsionnogo prostranstva munitsipal'nogo obrazovaniya // Nedvizhimost': ehkonomika, upravlenie. – 2018. – № 3. – С. 53–58.

© Кузьмина М.В., Коковин П.А., 2025. Московский экономический журнал,

2025, № 12.