

В марте 2021 года вступил в силу разработанный Росреестром Федеральный закон от 22 декабря 2020 г. № 445-ФЗ. Законодательная новелла позволила участникам садовых и гаражных товариществ, собственникам недвижимости в коттеджных поселках самостоятельно инициировать проведение комплексных кадастровых работ (ККР) и выполнять их за счет внебюджетных средств.

Ранее заказчиками ККР выступали органы местного самоуправления. А финансирование производилось за счет местных бюджетов и субсидий из региональных и федеральных фондов. Теперь же появилась возможность выполнения комплексных кадастровых работ, за счет лиц, заинтересованных в их проведении. Кроме того, сообщества получили возможность оформить единый документ на всю территорию, определить точные характеристики объектов недвижимости: земельных участков, расположенных на них зданий, и при необходимости исправить реестровые ошибки.

Напомним, что особенностью комплексных кадастровых работ является проведение уточняющих действий не точечно по одному земельному участку, а в отношении всех участков в кадастровом квартале. Территорию проведения комплексных кадастровых работ также определяет заказчик.

Несмотря на нововведения, правообладатели садовых и огородных земельных участков по-прежнему имеют возможность организовать выполнение «обычных» кадастровых работ. В этом случае кадастровый инженер подготовит один межевой план, а согласование границ земельных участков и оформление проводится отдельно по каждому уточняемому объекту. Для внесения в ЕГРН сведений о контурах зданий помимо межевого плана представляется технический план каждого здания. После проведения обычных кадастровых работ каждый собственник самостоятельно должен обратиться в орган регистрации прав.

Если сравнить два вида кадастровых работ с точки зрения финансовых затрат выгода ККР - очевидна. Средняя стоимость комплексных кадастровых работ в пересчете на один объект составляет около 1 300 рублей, а стоимость выполнения обычных кадастровых работ колеблется от 8 000 до 14 000 рублей.

Исполняющая обязанности руководителя Управления Росреестра по Ярославской области А.В. Куликова:

- Комплексные кадастровые работы - это многоэтапный процесс, результатом осуществления которого является определение и уточнение границ участков под объектами капитального строительства (кроме линейных), образование участков общественного использования, устранение

реестровых ошибок и корректировка (уточнение) границ уже существующих участков.

*Справочно:*

Чтобы заказать проведение комплексных кадастровых работ нужно определиться все ли правообладатели объектов недвижимости в границах конкретной территории согласны финансировать это мероприятие.

Если согласие достигнуто, необходимо уточнить у уполномоченного органа, не планируется ли выполнение комплексных кадастровых работ на интересующей территории за счет бюджетных средств. Только после этого можно приступить к выбору кадастрового инженера и заключать с ним договор подряда на выполнение комплексных кадастровых работ.

Исполнитель комплексных кадастровых работ обеспечивает их выполнение и подготовку итогового документа. Заказчики направляют его в орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории. После рассмотрения в согласительной комиссии и согласования местоположения границ земельных участков, карта-план территории утверждается и направляется в орган регистрации прав.

Когда необходимые сведения будут внесены в ЕГРН, Росреестр уведомит заказчиков и кадастрового инженера о результатах, в том числе сообщит перечень объектов недвижимости, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет.