****

**Комплексные кадастровые работы для дачников:**

**почему это выгодно и как их провести?**

Комплексные кадастровые работы (ККР) впервые стали проводиться в России с 2015 года и сразу завоевали популярность как один из самых удобных и эффективных инструментов для уточнения границ земельных участков и исправления кадастровых ошибок.

Если раньше заказывать проведение ККР имели право только органы местного самоуправления, а также Москва, Санкт-Петербург и Севастополь за счёт бюджетных средств, то с 23 марта 2021 года такая возможность появилась у граждан и юридических лиц, управляющих территорией (садовые или огородные товарищества, гаражные кооперативы, инициативная группа из членов СНТ). Благодаря вступившему в силу [Федеральному закону № 445-ФЗ](https://base.garant.ru/400100364/), они получили право проводить ККР за свой счет.

В этом материале подробно расскажем, что делать дачникам и членам товариществ, решившим провести ККР за свой счет, и почему ККР выгоднее, чем обычные кадастровые работы.

**Чем ККР отличаются от обычных кадастровых работ?**

ККР в отличие от обычных кадастровых работ проводятся в отношении не одного земельного участка, а одновременно в отношении всех участков, расположенных на территории одного или нескольких кадастровых кварталов (садовые или огородные товарищества, гаражные кооперативы, коттеджные поселки, территории товарищества собственников недвижимости).

В результате выполнения ККР разрабатывается единая карта-план территории. В ней отображаются уточненные сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, расположенных в пределах конкретной территории. На основании утвержденной карты-плана территории сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Правообладатели садовых и огородных земельных участков могли и раньше сложиться, чтобы провести обычные кадастровые работы в отношении своих земельных участков и расположенных на них построек, однако в таком случае оформлять акты согласования границ приходилось по каждому уточняемому участку. При этом каждый собственник должен был самостоятельно обращаться в орган регистрации прав. В результате вся процедура становилась длительнее и дороже.

Кроме того, в указанном случае в ЕГРН не могли быть внесены сведения о контурах зданий и сооружений. Для этих целей требовалось заключение отдельных договоров подряда на выполнение кадастровых работ для подготовки технических планов зданий и сооружений.

**Комплексные кадастровые работы имеют следующие преимущества:**

* **Они дешевле**, чем кадастровые работы, выполняемые в индивидуальном порядке (средняя стоимость ККР в пересчете на один объект - около 1,2 тыс. рублей, при этом средняя стоимость выполнения обычных кадастровых работ в среднем составляет 10 тыс. рублей за объект). Таким образом, ККР позволяют сэкономить и обойтись одной процедурой для внесения сведений в ЕГРН сразу по целому массиву земельных участков.
* Проведение комплексных кадастровых работ позволяет **сократить количество земельных споров, устранить имеющиеся ошибки**. Снижается вероятность возникновения новых ошибок, поскольку одновременно уточняются границы группы земельных участков. При этом согласованием местоположения границ занимается специальная согласительная комиссия, что избавляет собственников делать это в индивидуальном порядке.
* В рамках ККР **определяется местоположение контуров зданий и сооружений** (появляется возможность одновременно устранить имеющиеся ошибки и осуществить "привязку" зданий и сооружений к земельным участкам).

**Как выполнить ККР: порядок действий**

Перед тем, как что-либо предпринимать, следует **обязательно уточнить в органе местного самоуправления**, планируется ли выполнение комплексных кадастровых работ на вашей территории за счет бюджетных средств. Для этого нужно направить соответствующий запрос. Если вам ответят, что такие работы уже запланированы, заказывать их в частном порядке не нужно. Организацией таких ККР займутся региональные органы власти.

Если же выяснится, что ККР на вашей территории не запланированы, можно действовать:

1. Нужно **выбрать кадастрового инженера** и заключить с ним договор подряда на выполнение именно комплексных кадастровых работ. При этом такой договор может быть заключен как со стороны юридического лица (к примеру, садового товарищества или гаражного кооператива), или инициативной группы лиц, заручившейся согласием на выполнение таких работ от правообладателей недвижимости. Заказчики работ в течение 10 рабочих дней со дня заключения договора подряда должны проинформировать о их начале. Для этого в границах конкретной территории размещаются сообщения на информационных щитах.

2. Кадастровый инженер проводит необходимые замеры, разрабатывает **карту-план территории** и предоставляет его заказчикам;

3. Заказчики ККР (или уполномоченное ими лицо) направляют документ в [**согласительную комиссию**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/dd841f32ddfa44a3941bb0ba5759d87ddcd14499/), которая на заседании должна согласовать местоположение границ земельных участков, обозначенных в карте-плане территории.

Согласительная комиссия формируется в течение 20 рабочих дней со дня заключения договора-подряда на выполнение комплексных кадастровых работ или со дня получения извещения о их начале. В её состав включаются представители региональных органов власти, муниципалитетов, а также заказчики комплексных кадастровых работ или их представитель.

**ВАЖНО!** На заседании согласительной комиссии заказчики работ или их представитель могут представить свои возражения, если они не согласны с результатами определения местоположения границ.

**Решение о согласовании принимается**, если со стороны заинтересованных лиц не поступило возражений или есть вступившее в силу решение суда об установлении местоположения границ. Если же со стороны заказчиков ККР имеются возражения, тогда местоположение границ признается спорным. В этом случае разрешить такой спор возможно только в судебном порядке.

4. Согласительная комиссия направляет окончательную редакцию карты-плана территории в **уполномоченный орган, который должен её утвердить**. Таким уполномоченным органом является орган местного самоуправления муниципального района, муниципального округа или городского округа либо орган исполнительной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя (если ККР выполнялись на их территории).

Не позднее чем через три рабочих дня с момента утверждения уполномоченный орган направляет карту-план территории в Росреестр.

**ВАЖНО!** В результате проведения ККР при уточнении местоположения границ земельного участка его площадь может измениться. Если площадь участка уменьшилась более чем на 10%, такие сведения включаются в карту-план территории только с письменного согласия правообладателя с результатами комплексных кадастровых работ.

5. **Росреестр** рассматривает карту-плана территории и в случае отсутствия замечаний вносит необходимые сведения в ЕГРН. Орган регистрации прав обязательно уведомляет заказчиков работ и кадастрового инженера о результатах, в том числе сообщает перечень объектов недвижимости, в отношении которых был осуществлен кадастровый учет.

Материал подготовлен Управлением Росреестра по Республике Алтай