**Комплексные кадастровые работы: почему это выгодно и как их провести?**

Комплексные кадастровые работы (ККР) проводятся в России с 2015 года и являются одним из самых удобных и эффективных инструментов для уточнения границ земельных участкови исправления реестровых ошибок.

В марте 2021 года вступил в силу Федеральный закон от 22.12.2020 N445-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Он позволил проводить ККР гражданам и юридическим лицам, управляющим территорией (садовые или огородные товарищества, гаражные кооперативы, инициативная группа из членов СНТ) за свой счет.

О том, чем комплексные кадастровые работы отличаются от обычных, в чем их преимущество и как их провести, *рассказывает заместитель руководителя Управления Росреестра по Кемеровской области – Кузбассу Андрей Анатольевич Кузнецов.*

**Отличие комплексных кадастровых работ от обычных**

Комплексные кадастровые работы выполняются в отношении не одного, а одновременно всех земельных участков, зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства, расположенных на территории одного или нескольких смежных кадастровых кварталов.

По результатам подготавливается единая карта-план территории. Она содержит уточненные сведения обо всех перечисленных объектах. На основании утвержденной карты-плана сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Правообладатели садовых, огородных и гаражных земельных участков могут и сейчас провести обычные кадастровые работы в отношении своих земельных участков и расположенных на них построек. Однако в таком случае импридется самостоятельно оформлять акт согласования границ и обращаться в орган регистрации прав для внесения сведений в ЕГРН по каждому уточняемому участку.

При этом в ЕГРН не будут внесены сведения о контурах зданий и сооружений. Для этих целей требуется заключение отдельных договоров подряда на выполнение кадастровых работ для подготовки технических планов зданий и сооружений.

**Преимущества комплексных кадастровых работ**

Они дешевле, позволяют сэкономить и обойтись одной процедурой для внесения сведений в ЕГРН сразу по целому массиву земельных участков.

Средняя стоимость ККР в пересчете на один объект составляет около 1,5 тыс. руб., тогда как средняя стоимость выполнения обычных кадастровых работ – около 10 тыс. руб. за объект.

Проведение ККР позволяет сократить количество земельных споров, устранить имеющиеся ошибки и снизить вероятность возникновения новых, поскольку одновременно уточняются границы группы земельных участков.

Согласованиемместоположения границ занимается согласительная комиссия, что избавляет собственников от необходимости делать это в индивидуальном порядке.

В рамках проведения ККР определяется местоположение контуров зданий и сооружений, устраняются реестровые ошибки и осуществляется «привязка» зданий и сооружений к земельным участкам.

**Порядок действий при выполнении комплексных кадастровых работ**

* Уточните в органе местного самоуправления, планируется ли выполнение таких работ на вашей территории за счет бюджетных средств. Если да, заказывать их в частном порядке не нужно. Организацией ККР займется муниципалитет.
* Если ККР не запланированы, необходимо выбрать кадастрового инженера и заключить с ним договор подряда на выполнение именно комплексных кадастровых работ.Договор может быть заключен как со стороны юридического лица (к примеру, садового товарищества), так и со стороны инициативной группы лиц, заручившейся согласием правообладателей недвижимости на выполнение таких работ.
* Кадастровый инженер проведет необходимые замеры, подготовит карту-план территории и предоставит ее заказчикам работ.
* Заказчики направят документ в согласительную комиссию, которая должна согласовать местоположение границ земельных участков, обозначенных в карте-плане.
* Если заказчики или их представители не согласны с результатами определения местоположения границ, на заседании согласительной комиссии они могут представить свои возражения.Если местоположение границ признают спорным, разрешать такой спор придется в суде.
* Согласительная комиссия направит окончательную редакцию карты-плана территории на утверждение в орган местного самоуправления. После утверждения орган местного самоуправления направит карту-план территории в Росреестр.
* Росреестр рассмотрит ее ив случае отсутствия замечаний внесет необходимые сведения в ЕГРН.
* Орган регистрации прав уведомит заказчиков работ и кадастрового инженера о результатах, в том числе сообщит перечень объектов недвижимости, в отношении которых осуществлен кадастровый учет.