



«Блокнот Росреестра»: комплексные кадастровые работы

В рубрике «Блокнот Росреестра» Управление Росреестра по Челябинской области продолжает раскрывать основные понятия в сфере земли и недвижимости. Сегодня в нашей рубрике читайте, что такое комплексные кадастровые работы, как их провести и какие преимущества дает такой комплексный подход в постановке объектов на кадастровый учет.

Комплексные кадастровые работы (ККР) – это кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов земельных участков, зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства. По итогам 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).

Преимущества ККР. 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 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 ККР 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).

Полезно знать. Выполнение ККР возможно, в том числе и за счет внебюджетных средств. Прежде заказчиками ККР могли выступать исключительно уполномоченные органы местного самоуправления, а после внесения изменений – заинтересованные в выполнении комплексных работ граждане и юридические лица, управляющие территорией (садовые или огородные товарищества, гаражные кооперативы, инициативная группа из членов СНТ).

Правообладатели садовых и огородных земельных участков могли и раньше объединиться, 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.