**Комплексные кадастровые работы. Что нужно знать собственникам недвижимости**

Под комплексными кадастровыми работами понимаются кадастровые работы, которые выполняются в отношении всех объектов недвижимости, расположенных на территории одного или нескольких кадастровых кварталов, а также на определенных территориях. Заказчиком выступает при бюджетном финансировании - орган местного самоуправления либо уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта РФ, а при внебюджетном финансировании - правообладатель объекта недвижимости, расположенного на определенной территории.

Исключение – это линейные объекты и земельные участки, расположенные в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии.

При выполнении таких работ осуществляется сбор необходимых документов, согласовываются границы земельных участков, составляется карта-план территории. Такая карта-план утверждается уполномоченным органом, на ее основании вносятся сведения в ЕГРН.

Комплексные кадастровые работы выполняются одновременно в отношении всех объектов, расположенных на территории одного или нескольких смежных кадастровых кварталов или территориях, указанных в ч. 1 ст. 42.11 Закона о кадастровой деятельности (ч. 1 ст. 42.1 Закона о кадастровой деятельности).

Комплексные кадастровые работы не выполняются в отношении:

• линейных объектов;

• земельных участков, расположенных в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии.

Если на территории кадастрового квартала (кварталов) такие работы проведены, их повторное выполнение не допускается.

Необходимо отметить, что в результате выполнения комплексных кадастровых работ:

• уточняется местоположение границ земельных участков;

• устанавливается (уточняется) местоположение на них зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН;

• обеспечивается образование земельных участков, на которых расположены здания (в том числе многоквартирные дома) и сооружения (кроме линейных объектов);

• обеспечивается образование земельных участков общего пользования, занятых в том числе, улицами, набережными, скверами;

• обеспечивается исправление реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельных участков и контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

По итогам выполнения таких работ подготавливается карта-план территории, которая содержит необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, расположенных в пределах территории, на которой проводились эти работы. На основании утвержденной карты-плана территории сведения вносятся в ЕГРН.

Исполнитель работ направляет извещения правообладателям объектов недвижимости, в отношении которых проводятся комплексные кадастровые работы, по адресам и (или) адресам электронной почты, содержащимся в ЕГРН (при наличии). О начале проведения работ можно узнать, в частности, на сайте органа регистрации прав и на сайте органов, по заказу которых выполняются комплексные кадастровые работы. Подробно порядок информирования приведен в ст. 42.7 Закона о кадастровой деятельности.

Правообладатели могут, в частности:

- в течение 30 рабочих дней со дня опубликования извещения предоставить исполнителю в письменной форме:

• сведения об адресе и (или) адресе электронной почты правообладателя. Например, если адрес изменился либо удобнее получать информацию по почте, адреса которой нет в ЕГРН;

• заверенные в установленном порядке копии правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов на ранее учтенные объекты недвижимости, сведений о которых нет в ЕГРН либо права на которые возникли до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ и не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен;

• требовать от исполнителя указать на местности местоположение границ земельных участков в соответствии с подготовленным проектом карты-плана территории. Исполнитель должен сделать это бесплатно.

При уточнении местоположения границ земельного участка его площадь может измениться. Законом установлены минимальные и максимальные параметры возможного уменьшения или увеличения площади участка. По общему правилу она может уменьшиться не более чем на 10% по сравнению с указанной в ЕГРН.

Если площадь участка уменьшилась более чем на 10%, сведения о таком участке включаются в карту-план территории только с письменного согласия правообладателя с результатами комплексных кадастровых работ. Такое согласие включается в состав приложения к карте-плану территории. Без такого согласия осуществление государственного кадастрового учета приостанавливается.

• требовать от кадастрового инженера, непосредственно выполняющего комплексные кадастровые работы, подтвердить полномочия. Кадастровый инженер обязан представить, в частности, заверенную копию государственного или муниципального контракта и документ, удостоверяющий личность.

Правообладатели объектов недвижимости, в отношении которых выполняются комплексные кадастровые работы, не могут препятствовать проведению комплексных кадастровых работ. Более того, они обязаны обеспечить исполнителю доступ к объектам недвижимости.

Начальник Асиновского межмуниципального отдела

Управления Росреестра по Томской области

Людмила Елькина