**Комплексные кадастровые работы**

**за счет средств правообладателей объектов недвижимости**

**(садоводам, владельцам гаражей и жителям коттеджных поселков)**

С 23 марта 2021 года вступили в силу поправки в Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" в части осуществления комплексных кадастровых работ за счет внебюджетных средств. Так, предоставлена возможность гражданам и юридическим лицам (садовым или огородным товариществам, гаражным кооперативам, инициативной группе из членов СНТ) проводить комплексные кадастровые работы за счет собственных средств.

Комплексные кадастровые работы в отличии от обычных кадастровых работ позволяют оформить единый документ на всю территорию, определить точные характеристики объектов недвижимости, как земельных участков, так и расположенных на них зданий и сооружений, и при необходимости исправить реестровые ошибки. При этом снижается вероятность возникновения новых ошибок, поскольку одновременно уточняются границы группы земельных участков, например - линия гаражных боксов, часть территории садового товарищества.

Комплексные кадастровые работы имеют следующие преимущества:

1. Они дешевле, чем обычные кадастровые работы, выполняемые в индивидуальном порядке. Таким образом, комплексные кадастровые работы позволяют сэкономить и обойтись одной процедурой для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости сразу по целому массиву земельных участков.

2. Проведение комплексных кадастровых работ позволяет сократить количество земельных споров, устранить имеющиеся ошибки. Снижается вероятность возникновения новых ошибок, поскольку одновременно уточняются границы группы земельных участков, с возможностью одновременно «привязать» к земельным участкам объекты недвижимости. Наличие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о границах повышает степень защиты вещных прав, сводит к минимуму возникновение земельных споров, снижает риски операций на рынке недвижимости.

При этом согласованием местоположения границ занимается специальная согласительная комиссия, что избавляет собственников делать это в индивидуальном порядке.

3. В рамках комплексных кадастровых работ определяется местоположение контуров зданий и сооружений.

Для того, чтобы самостоятельно инициировать проведение комплексных кадастровых работ, необходимо:

1. Принять решение о необходимости проведения комплексных кадастровых работ и выяснить, все ли правообладатели объектов недвижимости в границах конкретной территории согласны финансировать их выполнение.

2. Если согласие по этому вопросу достигнуто, следует уточнить в комитете имущественных отношений администрации Пермского муниципального района не планируется ли выполнение комплексных кадастровых работ на интересующей территории за счет бюджетных средств (направить запрос можно по адресу: kio@permraion.ru).

3. Если из ответа следует, что выполнение комплексных кадастровых работ за счет бюджетных средств в ближайшей перспективе не планируется, необходимо 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.

4. Кадастровый инженер по итогам выполнения комплексных кадастровых работ представляет заказчикам карту-план территории. Заказчики (или уполномоченное ими лицо) направляют документ в комитет имущественных отношений администрации Пермского муниципального района.

5. Комитет имущественных отношений администрации Пермского муниципального района организует проведение согласительных комиссий, утверждает карта-план территории и направляет документы в орган регистрации прав – Управление Росреестра по Пермскому краю.

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 комплексных кадастровых работ имеются возражения, тогда местоположение границ признается спорным. В этом случае разрешить такой спор возможно только в судебном порядке.

ВАЖНО! В результате проведения комплексных кадастровых работ 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.

6. Росреестр рассматривает карту-плана территории и в случае отсутствия замечаний вносит необходимые сведения в Единый государственный реестр недвижимости.

Дополнительную информацию о проведении комплексных кадастровых работа на территории Пермского муниципального района можно получить в комитете имущественных отношений администрации Пермского муниципального района по адресу: г. Пермь, ул. Верхне-Муллинская, д. 74а, а также по телефону: 296-24-91.