

Земельный вопрос: для чего проводить комплексные кадастровые работы

Эксперты Кадастровой палаты по Москве рассказали, как установить границы земельного участка

Более 345 тыс. земельных участков на территории Москвы внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), при этом границы установлены у почти 270 тыс., что составляет около 78 % от общего количества поставленных на кадастровый учет участков. Наличие полных сведений об объекте в реестре недвижимости позволяет без ограничений распоряжаться недвижимым имуществом и гарантировать защиту своих законных интересов.

Действующее законодательство не требует от правообладателей в обязательном порядке уточнять границы своего земельного участка. При этом зачастую правообладатель земельного участка без границ рискует столкнуться с проблемами из-за возникновения земельных споров с соседями, испытывать трудности при распоряжении недвижимым имуществом, а также невольно стать нарушителем земельного законодательства, в случае самовольного захвата участка или его части.

Для уточнения границ земельных участков, установления местоположения на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и для исправления реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости необходимо проведение кадастровых работ, которые выполняет кадастровый инженер.

В результате проведения таких работ готовятся документы (межевой, технический план или акт обследования), содержащие необходимые для кадастрового учета сведения. Документы формируются в электронной форме и заверяются усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового

инженера, и дополнительно на бумажном носителе, если это предусмотрено договором.

Межевой план – документ, который необходим для постановки на учет одного или нескольких земельных участков, учета изменений или учета его части. Он состоит из двух частей, графической – где воспроизводятся сведения кадастрового плана, указывается местоположение границ участка и текстовой – в которой содержатся сведения о земельном участке и согласовании местоположения границ.

Технический план – документ, необходимый для постановки на учет здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса, учета его изменений или части. Он также состоит из графической части, где схематично отображается расположение здания с определением координат характерных точек или помещений и текстовой – где содержится техническое описание и необходимые кадастровые сведения для внесения их в ЕГРН.

Акт обследования – документ, необходимый для снятия с учета здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства, который подтверждает прекращение существования объекта, в связи с гибелью или уничтожением.

При проведении кадастровых работ кадастровый инженер определяет координаты характерных точек границ земельного участка или его части, контура зданий, сооружения либо их частей, а также контура объекта незавершенного строительства. Для этого он выезжает на местность и проводит полевые работы (обмер и съемку участка, закрепление всех поворотных точек на местности и т.д.), определяет площадь недвижимости и выполняет описание ее местоположения, а также согласовывает местоположение границ земельного участка.

Кроме того, при кадастровых работах дополнительно может быть установлено местоположение на земельном участке здания, сооружения или объекта незавершенного строительства путем пространственного описания их конструктивных элементов, в том числе с учетом высоты или глубины этих элементов.

В ряде других случаев возможно также провести комплексные кадастровые работы (ККР). Они выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов участков, к примеру, на территории всего садового или огородного товарищества либо гаражного кооператива. Также в рамках ККР определяется местоположение контуров зданий и сооружений на участках.

Перед заказом данных работ следует узнать в уполномоченном органе, не планируется ли их выполнение за счет бюджетных средств и только после этого обращаться к специалистам.

Для проведения комплексных кадастровых работ нужно выбрать кадастрового инженера, проверив информацию о его профессиональной подготовке, результатах деятельности, а также наличие у него действующего квалификационного аттестата и заключить с ним договор подряда.

Узнать сведения о кадастровом инженере можно на сайте [Росреестра](#), воспользовавшись электронным сервисом «Государственный реестр кадастровых инженеров», который упростит выбор специалиста. Сведения из реестра являются общедоступными и открытыми.

Кадастровый инженер обязательно должен быть членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров (СРО), которая осуществляет контроль за профессиональной деятельностью таких специалистов в части соблюдения требований законодательства в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров.

Заказчиком кадастровых работ может выступать как юридическое лицо, например, садовое или огородное товарищество, так и инициативная группа лиц по доверенности от правообладателей недвижимости.

В течение десяти рабочих дней со дня заключения контракта заказчик работ должен проинформировать о начале их выполнения, направив извещение в СМИ, в орган исполнительной власти для официального сайта, в орган регистрации прав для отображения сведений о территории выполнения ККР на кадастровых картах, в том

числе публичных, а также разместить объявление на информационных щитах конкретной территории.

В свою очередь, исполнитель таких работ направляет извещение о начале их выполнения на адрес электронной почты или почтовый адрес правообладателей объектов недвижимости, в отношении которых будут проводиться ККР, при наличии таких сведений в ЕГРН.

В результате выполнения комплексных кадастровых работ подготавливается карта-план территории, содержащая необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, расположенных в пределах территории выполнения таких работ, и направляется заказчикам.

Заказчики ККР после ознакомления с документом направляют его в согласительную комиссию, в которую, в том числе, входят представители уполномоченных органов власти, для согласования местоположения границ земельных участков, обозначенных в карте-плане территории.

Согласительная комиссия предоставляет окончательную редакцию карты-плана территории в орган исполнительной власти, который после ее утверждения не позднее трех рабочих дней направляет документ в орган регистрации прав, который рассматривает карту-план территории, и в случае отсутствия замечаний вносит необходимые сведения в ЕГРН. После чего обязательно уведомляет заказчиков работ и кадастрового инженера о результатах, в том числе сообщает перечень объектов недвижимости, в отношении которых был осуществлен кадастровый учет.

«Благодаря проведению комплексных кадастровых работ с последующим внесением сведений о границах объекта недвижимости в ЕГРН собственник получает возможность в полной мере распоряжаться недвижимым имуществом, защищать свои права и законные интересы в случае возникновения земельных споров», – отметил заместитель директора Кадастровой палаты по Москве **Алексей Некрасов**.

Чтобы узнать, установлены ли границы земельного участка, можно заказать выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах,

воспользовавшись онлайн-сервисом Федеральной кадастровой палаты или сервисом Росреестра либо Единым порталом государственных и муниципальных услуг.

Если границы не установлены, то в документе в графе «Особые отметки» будет указано «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства».

Также узнать информацию о границах участка можно с помощью сервиса «Публичная кадастровая карта». Найти конкретный объект на ней проще всего по кадастровому номеру или адресу. Если границы не установлены, план участка на карте будет отсутствовать, а в таблице с его параметрами – запись «Без координат границ».

Контакты для СМИ

Пресс-служба Кадастровой палаты по Москве

8(495)587-78-55 (вн.24-12)

press@77.kadastr.ru

kadastr.ru

Москва, шоссе Энтузиастов, д. 14