

В 2018 году впервые на территории Республики Коми будут проводиться комплексные кадастровые работы.

Возможность проведения комплексных кадастровых работ возникла благодаря изменениям в Федеральном законе от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», вступившим в силу с 1 января 2015 года.

Под комплексными кадастровыми работами (далее - ККР) понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов:

1) земельных участков, сведения единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) о которых не соответствуют установленным Законом о регистрации недвижимости требованиям к описанию местоположения границ земельных участков;

2) земельных участков, занятых зданиями или сооружениями, площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории;

3) зданий, сооружений, а также объектов незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в установленном Законом о государственной регистрации недвижимости порядке.

В результате выполнения комплексных кадастровых работ подготавливается карта-план территории, содержащая необходимые для внесения сведения в ЕГРН о земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения ККР

В итоге проведения ККР:

1) осуществляется уточнение местоположения границ земельных участков;

2) осуществляется установление или уточнение местоположения на земельных участках вышеуказанных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;

3) обеспечивается образование земельных участков, на которых расположены здания, в том числе многоквартирные дома, сооружения, за исключением сооружений, являющихся линейными объектами;

4) обеспечивается образование земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами;

5) обеспечивается исправление реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости.

Заказчиком ККР является уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района или городского округа. Финансирование выполнения комплексных кадастровых работ осуществляется за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) бюджетов муниципальных районов, городских округов, в том числе за счет средств, направляемых в бюджеты субъектов Российской Федерации в виде субсидий из федерального бюджета.

В 2018 году впервые такие работы будут проводиться на территории Республики Коми в отношении 28 кадастровых кварталов, расположенных на территории МО ГО «Сыктывкар», МО ГО «Ухта», МО МР «Сыктывдинский» и

МО МР «Печорский». На территории МО ГО «Сыктывкар» комплексные кадастровые работы будут проводиться в отношении 6 кадастровых кварталов:

1. 11:05:0105016 (в районе ул. Лесопарковой, в соответствии с разработанным проектом межевания, утверждённым постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 07.12.2017 №12/4259).
2. 11:05:0102004 (территория Дырносского СНТ «Ручеек», по схеме планировочной организации).
3. 11:05:0102013 (территория Дырносского СНТ «Березка», по схеме планировочной организации).
4. 11:05:0102014 (территория Дырносского СНТ «Север», по схеме планировочной организации).
5. 11:05:0102015 (территория Дырносского СНТ «Черемушки», по схеме планировочной организации).
6. 11:05:0803006 (территория Максаковского СНТ «Авиатор I и II», по схеме планировочной организации).

Тем правообладателям земельных участков, местоположение границ которых ранее не уточнялось, и такие земельные участки расположены в кварталах, где будут проводиться комплексные кадастровые работы, необходимо учитывать следующие особенности проведения ККР:

1. Уточнение местоположения границ земельного участка осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории; для земельных участков, расположенных в границах территории садоводческого, огороднического или дачного объединения граждан – в том числе в соответствии с утвержденным проектом организации и застройки территории такого объединения граждан, в иных случаях - с учетом границ, существующих на местности 15 и более лет и закрепленных с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения и др. Правообладатели земельных участков и (или) объектов недвижимости вправе предоставить исполнителю ККР имеющиеся у них материалы и документы в отношении объектов недвижимости, а также заверенные копии правоустанавливающих или подтверждающих права на объекты недвижимости, которые считаются ранее учтенными объектами, но, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН. Исполнитель работ обязан представить в орган регистрации прав заявление и сведения о ранее учтенных объектах недвижимости до начала разработки проекта карты-плана территории.
2. По требованию правообладателя объекта недвижимости, являющегося объектом ККР, исполнитель работ без взимания платы обязан указать на местности местоположение границ земельных участков в соответствии с подготовленным проектом карты-плана территории.
3. Правообладатели объектов недвижимости не вправе препятствовать выполнению ККР и обязаны обеспечить доступ к указанным объектам.
4. В течение 10 рабочих дней со дня заключения контракта на проведение ККР заказчик публикует извещение о начале проведения ККР, где указывает, в том числе:
  - сведения, позволяющие определить местоположение территории, на которой проводятся ККР,
  - планируемый период и график выполнения работ,
  - сведения о заказчике и исполнителе ККР, в том числе их адрес и (или) электронный адрес и номер контактного телефона.

5. Правообладатели объектов недвижимости в течение 30 рабочих дней после опубликования извещения вправе представить в письменной форме исполнителю работ сведения о своем адресе и (или) адресе электронной почты, эти сведения исполнитель представляет вместе с заявлением в орган регистрации прав не менее чем за 5 дней до дня опубликования извещения о проведении заседания согласительной комиссии.
6. Согласование местоположения границ земельных участков осуществляется согласительной комиссией, формируемой органом местного самоуправления городского округа или поселения, на территории которых выполняются ККР, на заседании согласительной комиссии, на которое приглашаются заинтересованные лица и исполнитель ККР. Извещение о проведении заседания публикуется, размещается и направляется заказчиком работ не менее чем за 15 рабочих дней до дня проведения заседания, одновременно, в целях обеспечения ознакомления заинтересованных лиц, заказчик размещает проект карты-плана территории на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
7. Возражения заинтересованного лица относительно местоположения границ земельного участка могут быть представлены в период со дня опубликования извещения о проведении заседания комиссии до дня проведения этого заседания, а также в течение 35 рабочих дней со дня первого заседания.
8. Возражения должны содержать сведения о лице, направившей возражения, в т.ч. адрес и реквизиты документа, удостоверяющие личность, обоснование причин его несогласия с местоположением границ в соответствии с проектом карты-плана.
9. Акты согласования местоположения границ при выполнении КРР и заключения согласительной комиссии оформляются в форме документов на бумажном носителе и хранятся органом, ее сформировавшим.
10. Местоположение границ или частей границ земельного участка считается согласованным,
  - если не представлены заинтересованными лицами возражения,
  - в случае, если местоположение таких границ или частей границ установлено на основании вступившего в законную силу судебного акта, в том числе в связи с рассмотрением земельного спора.
11. Местоположение границ или частей границ земельного участка считается спорным, если возражения относительно местоположения границ представлены заинтересованными лицами, за исключением случаев разрешения земельного спора в судебном порядке.
12. Земельные споры о местоположении границ земельных участков, не урегулированные в результате согласования местоположения границ земельных участков, в отношении которых выполнены ККР, после оформления акта согласования местоположения границ разрешаются в судебном порядке.
13. Наличие или отсутствие утвержденного заключения согласительной комиссии не препятствует обращению в суд для разрешения земельных споров.