



Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Государственный университет по землеустройству»

Раздел 9. Кадастровые работы в отношении недвижимого имущества

Тема 9.4. Комплексные кадастровые работы

Комплексные кадастровые работы

Комплексные кадастровые работы (в соответствии с ч.1 ст.42.1 ФЗ-221) - кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов земельных участков, зданий, сооружений, а также объектов незавершенного строительства.

Объектами комплексных кадастровых работ являются:

- 1) земельные участки, сведения ЕГРН о которых не соответствуют требованиям описания местоположения границ в соответствии с ФЗ-218;
- 2) земельные участки, занятые зданиями или сооружениями, площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено в соответствии со ст.43 ГрК РФ проектом межевания территории;
- 3) зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в соответствии с ФЗ-218 порядке.



Необходимость выполнения комплексных кадастровых работ

Основные задачи, которые могут решить комплексные кадастровые работы:

- 1) осуществить **уточнение местоположения границ** земельных участков **в границах кадастрового квартала или смежных кадастровых кварталов**;
- 2) осуществить **установление или уточнение местоположения** на земельных участках **зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства**, права на которые возникли в границах кадастрового квартала или смежных кадастровых кварталов;
- 3) обеспечить **образование земельных участков, на которых расположены здания**, в том числе **многоквартирные дома, сооружения**, за исключением сооружений, являющихся линейными объектами;
- 4) обеспечить **образование земельных участков общего пользования**, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами;
- 5) обеспечить **исправление реестровых ошибок** в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости.



Заказчики комплексных кадастровых работ



Заказчиком комплексных кадастровых работ является **уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района или городского округа**, а в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве, Санкт-Петербурге или Севастополе таким заказчиком является **орган исполнительной власти указанного субъекта Российской Федерации**.



Финансирование выполнения комплексных кадастровых работ

- 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.
- Порядок определения общего объема средств **федерального бюджета**, ежегодно предусматриваемых на такое финансирование, и **порядок распределения между бюджетами субъектов Российской Федерации субсидий из федерального бюджета** устанавливаются Правительством Российской Федерации.
- Порядок определения **общего объема средств бюджета** субъекта Российской Федерации, ежегодно предусматриваемых на финансирование выполнения комплексных кадастровых работ, и порядок распределения этих средств и средств, направленных в бюджет субъекта Российской Федерации в виде субсидий из федерального бюджета, между бюджетами муниципальных районов, городских округов, входящих в состав данного субъекта Российской Федерации, **устанавливаются законом о бюджете субъекта Российской Федерации.**



Исполнители комплексных кадастровых работ

Комплексные кадастровые работы выполняются **кадастровыми инженерами** на основании государственного или муниципального **контракта** на выполнение комплексных кадастровых работ, заключенного **заказчиком** комплексных кадастровых работ с **индивидуальным предпринимателем** (если кадастровый инженер зарегистрирован в таком качестве) или **юридическим лицом** (работником которого являются не менее двух кадастровых инженеров на основании трудового договора).

Порядок на основании которого заключается контракт регулируется **Федеральным законом "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" от 05.04.2013 N 44-ФЗ .**



Результат комплексных кадастровых работ

В результате выполнения комплексных кадастровых работ обеспечивается **подготовка карты-плана территории**, содержащей необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ **ст.42.4 ФЗ-221.**

Приложение № 1
к приказу Минэкономразвития России
от «22» 06.2015 № 387

ФОРМА
карты-плана территории

КАРТА-ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

(номер кадастрового квартала (номер смежных кадастровых кварталов),
являющегося (являющихся) территорией, на которой выполняются комплексные кадастровые работы)

Пояснительная записка
1. Сведения о заказчике

(полное наименование органа местного самоуправления муниципального района или городского округа, органа исполнительной власти города федерального значения
Москва, Санкт-Петербурга или Севастополя, основной государственный регистрационный номер, идентификационный номер налогоплательщика)

(сведения об утверждении карты-плана территории)

2. Сведения о кадастровом инженерере

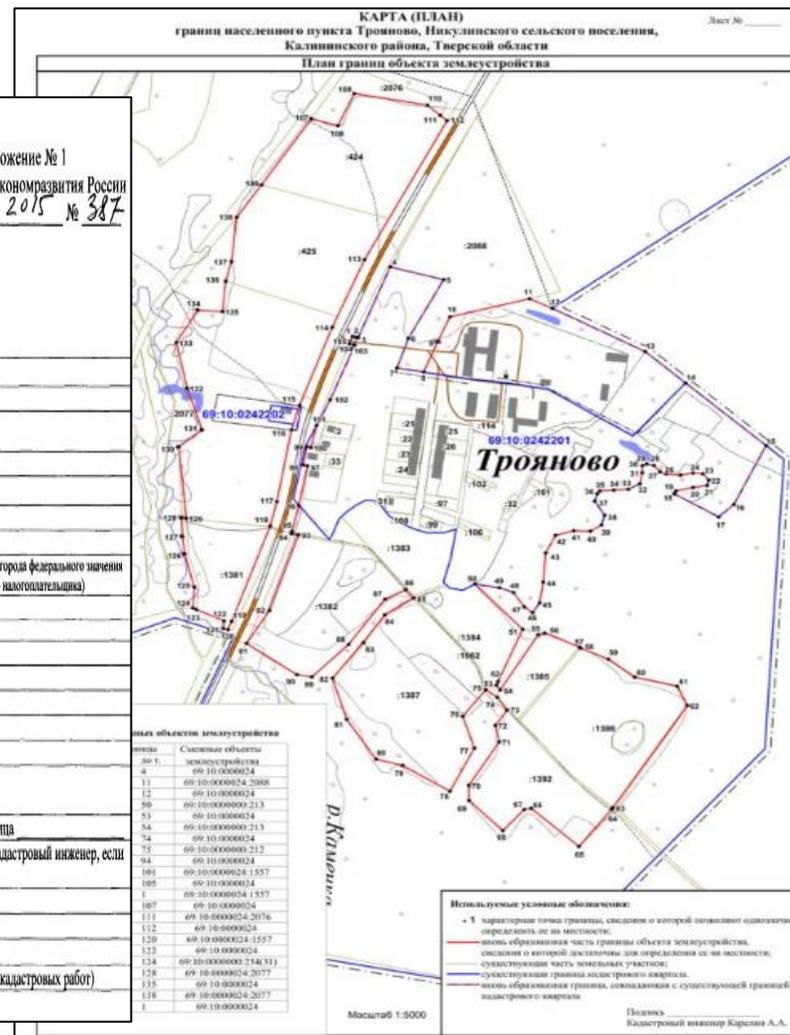
Уникальный реестровый номер
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества)
Номер квалификационного аттестата кадастрового инженера и дата его выдачи
Контактный телефон
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица
Наименование саморегулируемой организации в сфере кадастровых отношений (СРО), членом которой является кадастровый инженер, если кадастровый инженер является членом СРО

Дата подготовки карты-плана территории « » г.

3. Основания выполнения комплексных кадастровых работ

(наименование и реквизиты государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ)



Порядок выполнения комплексных кадастровых работ

ККР должны выполняться одновременно в отношении всех расположенных на территории кадастрового квартала или нескольких смежных кадастровых кварталов земельных участков, зданий, сооружений,

Этапы комплексных кадастровых работ:

- 1) разработка проекта карты-плана территории;
- 2) согласование местоположения границ земельных участков путем проведения заседаний согласительной комиссии по этому вопросу;
- 3) утверждение заказчиком комплексных кадастровых работ карты-плана территории;
- 4) представление карты-плана территории в орган регистрации прав.



Состав и содержание комплексных кадастровых работ

Кадастровый инженер в ходе выполнения комплексных кадастровых работ

- 1) **получает** или **собирает документы**, содержащие необходимые для выполнения комплексных кадастровых работ исходные данные;
- 2) **уведомляет** правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ, о начале выполнения таких работ;
- 3) **представляет** в орган регистрации прав заявление об учете адресов правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ, и заявления о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ;
- 4) **подготавливает** проект карты-плана территории;
- 5) **представляет** проект карты-плана территории, в том числе в форме документа на бумажном носителе, заказчику комплексных кадастровых работ для его рассмотрения и утверждения;
- 6) **участвует** в работе согласительной комиссии и оформляет проект карты-плана территории в окончательной редакции;



Документы на основании которых проводятся комплексные кадастровые работы

➤ Комплексные кадастровые работы выполняются **только при наличии утвержденного проекта межевания территории** (для территорий в границах населенных пунктов), либо **проекта межевания земельного участка или земельных участков** (для з.у. сельскохозяйственного назначения), либо **проектной документации** о местоположении, границах, площади и об иных **количественных и качественных характеристиках лесных участков**.

➤ В отношении земельных участков, расположенных **в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд**, комплексные кадастровые работы выполняются **при наличии утвержденного** в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке **проекта межевания территории** или **проекта организации и застройки территории** либо другого устанавливающего распределение земельных участков в садоводческом или огородническом некоммерческом товариществе документа.

➤ Для определения местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ также используются **материалы землеустроительной документации**, содержащейся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, **материалы и данные федерального, территориальных и ведомственных картографо-геодезических фондов, ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах** расположенных на земельных участках объектов недвижимости, **которые находятся в архивах организаций** по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, **планово-картографические материалы**, имеющиеся в органах местного самоуправления муниципальных районов, органах местного самоуправления городских и сельских поселений, органах местного самоуправления городских округов, **документы о правах на землю и иные документы**, содержащие сведения о местоположении границ земельных участков.



Условия получения исходных документов и материалов

➤ **Имеющиеся в распоряжении заказчика комплексных кадастровых работ материалы и необходимые** для выполнения комплексных кадастровых работ **сведения**, в том числе **сведения ЕГРН** (в электронном виде), **государственного адресного реестра** (в электронном виде), **сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности** и других систем и (или) архивов органов местного самоуправления, **предоставляются кадастровому инженеру, после заключения государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ.**

➤ **Получение иных необходимых** для выполнения работ **материалов** исполнитель комплексных кадастровых работ **осуществляет самостоятельно.**

➤ **Правообладатели земельных участков и (или) объектов недвижимости вправе предоставить исполнителю** комплексных кадастровых работ **имеющиеся у них материалы и документы** в отношении объектов недвижимости, а также заверенные **копии документов**, устанавливающих или подтверждающих права на эти объекты недвижимости, которые считаются ранее учтенными, но сведения о которых отсутствуют в ЕГРН.



Взаимоотношения между правообладателем и исполнителем комплексных кадастровых работ

- По требованию **правообладателя объекта недвижимости**, являющегося объектом комплексных кадастровых работ, **исполнитель** комплексных кадастровых работ **без взимания платы обязан указать на местности местоположение границ** земельных участков **в соответствии с подготовленным проектом карты-плана территории**.
- **Правообладатели объектов недвижимости**, являющихся объектами комплексных кадастровых работ, **не вправе препятствовать** выполнению комплексных кадастровых работ и **обязаны обеспечить доступ к указанным объектам** недвижимости исполнителю комплексных кадастровых работ.



Способы извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ

В течение **десяти рабочих дней** со дня заключения контракта на выполнение комплексных кадастровых работ **заказчик** комплексных кадастровых работ **обеспечивает информирование** граждан и юридических лиц **о начале выполнения комплексных кадастровых работ** путем:

- 1) **размещения извещения** о начале выполнения комплексных кадастровых работ **в печатном средстве массовой информации** и сетевом издании, в которых осуществляется обнародование (официальное опубликование) **муниципальных правовых актов или правовых актов органов государственной власти субъектов Российской Федерации**;
- 2) **размещения извещения** о начале выполнения комплексных кадастровых работ **на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"** (при наличии официального сайта);
- 3) **размещения или обеспечения размещения извещения** о начале выполнения комплексных кадастровых работ **на информационных щитах** органов местного самоуправления **муниципального района, городского округа или поселения**, на территориях которых планируется выполнение комплексных кадастровых работ, **органа регистрации прав**, в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и **на иных информационных щитах**, расположенных на территории, на которой планируется выполнение комплексных кадастровых работ;
- 4) **направления извещения** о начале выполнения комплексных кадастровых работ **в орган местного самоуправления поселения**, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, в случае, если заказчиком комплексных кадастровых работ является орган местного самоуправления **муниципального района, для размещения на официальном сайте поселения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"** (при наличии официального сайта);
- 5) **направления извещения в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации**, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, в случае, если заказчиком комплексных кадастровых работ является орган местного самоуправления, **для размещения на его официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"** ;
- 6) **направления извещения в орган регистрации прав** для размещения на его официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".



Обязательные условия при официальном извещении о начале выполнения комплексных кадастровых работ

- Исполнитель комплексных кадастровых работ **направляет извещение о начале выполнения комплексных кадастровых работ по адресам и (или) адресам электронной почты правообладателей** объектов недвижимости.
- Исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, **орган местного самоуправления, орган регистрации прав** не более чем **в течение трех рабочих дней** со дня получения извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ **размещают такое извещение** на своих официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (при их наличии).
- Такое извещение должно быть доступно для прочтения в течение не менее чем **тридцать дней** со дня его размещения.
- Исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации также **обеспечивает опубликование** извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ **в печатном средстве массовой информации и сетевом издании**, в которых осуществляется обнародование (официальное опубликование) правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации, иной официальной информации.



Особенности выполнения комплексных кадастровых работ

Границы земельного участка **не должны пересекать границы муниципального образования**, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе.

Границы земельного участка также **не должны пересекать границы населенного пункта**, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в ЕГРН ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе.

Границы земельного участка также **не должны пересекать границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков**, за исключением случая образования земельного участка для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Под пересечением границ земельного участка с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальной зоны, лесничеств, лесопарков понимается:

- 1) наличие общей точки или точек границ земельного участка и границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, лесопарка, которые образованы в результате расположения одной или нескольких характерных точек границ земельного участка за пределами диапазона средней квадратической погрешности определения характерных точек границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, лесопарка;
- 2) расположение хотя бы одного из контуров границ многоконтурного земельного участка за границами соответствующих муниципального образования и (или) населенного пункта или территориальной зоны.



Требования к размерам уточняемых земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ

- При уточнении местоположения границ земельного участка, сведения ЕГРН о котором не соответствуют установленным требованиям ФЗ-218, к описанию местоположения границ земельных участков, его площадь **не должна быть**:
 - 1) **меньше** площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем **на десять процентов**;
 - 2) **больше** площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем **на величину предельного минимального размера земельного участка**, установленного в соответствии с федеральным законом для земель соответствующих целевого назначения и разрешенного использования;
 - 3) **больше** площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем **на десять процентов**, если предельный минимальный размер земельного участка не установлен.



Нюансы выполнения комплексных кадастровых работ

Во-первых, устанавливаются границы согласно проекту межевания;

В-третьих, новая площадь ЗУ не может превышать величину предельного минимального размера земли (минимум устанавливается законодательством в зависимости конкретного назначения участка; так, для фермерского хозяйства — 2,0 га, дачного строительства — 0,06га).

Во-вторых, площадь участка после уточнения не должна отличаться от той, которая указана в Росреестре, более чем на 10 процентов;



Согласование местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ

- **Согласование** местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ **осуществляется согласительной комиссией**, формируемой в течение двадцати рабочих дней со дня заключения контракта на выполнение комплексных кадастровых работ **органом местного самоуправления** городского округа или поселения, на территориях которых выполняются комплексные кадастровые работы.



Состав комиссии по согласованию местоположения границ земельного участка

В состав согласительной комиссии включаются по одному представителю от:

1) **исполнительного органа государственной власти** субъекта Российской Федерации, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы;

2) **федеральных органов исполнительной власти**, осуществляющих полномочия собственника в отношении соответствующих объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности;

3) **органа местного самоуправления** городского округа или поселения, на территориях которых выполняются комплексные кадастровые работы, а также органа местного самоуправления муниципального района, если в состав его территории входят указанные поселения или если объекты комплексных кадастровых работ расположены на межселенной территории;

4) **органа регистрации прав**;

5) **саморегулируемой организации**, членом которой является кадастровый инженер (в случае, если он является членом саморегулируемой организации).

Так же в состав комиссии включают **уполномоченного в области градостроительной деятельности исполнительного органа государственной власти субъекта РФ**.

СОСТАВ СОГЛАСИТЕЛЬНОЙ КОМИССИИ ПО ВОПРОСУ СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 28:01:130038 НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ВЫПОЛНЯЮТСЯ КОМПЛЕКСНЫЕ КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ

Председатель комиссии:	
Залива Олег Владимирович	Заместитель мэра города Благовещенска
Заместитель председателя комиссии:	
Рахманский Алексей Владимирович	Начальник управления архитектуры и градостроительства администрации города Благовещенска
Члены комиссии:	
Сидорова Юлия Игоревна	Начальник земельного управления администрации города Благовещенска, секретарь комиссии
Шигина Анна Владимировна	Начальник отдела управления и распоряжения земельными участками, аренды недвижимого имущества Территориального управления Росреестра в Амурской области (по согласованию)
Глушницкая Татьяна Геннадьевна	Начальник информационно-картографического отдела министерства земельных отношений Амурской области (по согласованию)
Трифуква Татьяна Николаевна	Исполняющий обязанности начальника отдела землеустройства, мониторинга земель, геодезии, картографии и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Амурской области (по согласованию)
Попов Юрий Иванович	Представитель саморегулируемой организации Ассоциация "Объединение кадастровых инженеров" (по согласованию)



Результат согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ

Акты согласования местоположения границ при выполнении комплексных кадастровых работ и **заклучения** согласительной комиссии, **оформляются** согласительной комиссией в форме документов на **бумажном носителе**, которые хранятся органом, сформировавшим согласительную комиссию.

- По результатам работы согласительной комиссии **составляется протокол** заседания согласительной комиссии, **составляется заключение** согласительной комиссии о результатах рассмотрения возражений относительно местоположения границ земельных участков.
- В течение **двадцати рабочих дней** со дня истечения срока представления возражений согласительная комиссия **направляет заказчику комплексных кадастровых работ** для утверждения оформленный исполнителем комплексных кадастровых работ **проект карты-плана территории** в окончательной редакции и необходимые для его утверждения **материалы заседания** согласительной комиссии.
- **Земельные споры** о местоположении границ земельных участков, **не урегулированные** в результате согласования местоположения границ земельных участков, в отношении которых выполнены комплексные кадастровые работы, **после оформления акта согласования** местоположения границ при выполнении комплексных кадастровых работ **разрешаются в судебном порядке**.



Карта-план территории

Карта-план территории состоит из следующих частей и разделов:

- 1) Текстовой части:
 - Пояснительная записка;
 - Сведения об уточняемых земельных участках;
 - Сведения об образуемых земельных участках;-Сведения об уточняемых земельных участках, необходимые для исправления кадастровых ошибок в сведениях о местоположении их границ;
 - Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке;
 - Сведения о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, необходимые для исправления кадастровых ошибок в сведениях об описании их местоположения;
 - Акт согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ;
 - Заключение согласительной комиссии о результатах рассмотрения возражений относительно местоположения границ земельных участков, обязательным приложением к которому (которым) являются указанные возражения;
- 2) Графическая часть:
 - Схема границ земельных участков (Схема границ и Схема геодезических построений).



Проведение комплексных кадастровых работ будет содействовать обеспечению разработки и актуализации документов территориального планирования и градостроительного зонирования, совершенствованию процедур предоставления земельных участков, установлению границ муниципальных образований и населенных пунктов, что обеспечит эффективное использование земли и объектов недвижимости и, как следствие, увеличение доходной части бюджетов всех уровней.

КАРТА-ПЛАН ТЕРРИТОРИИ	
35:14:0204003	
<small>(номер кадастрового квартала (номера смежных кадастровых кварталов), являющегося (являющихся) территорией, на которой выполняются комплексные кадастровые работы)</small>	
Дата подготовки карты-плана территории 15.06.2011	
Пояснительная записка	
1. Сведения о заказчике	
Комитет имущественных отношений администрации Тотемского мун. района	
ИНН: 3518001859, ОГРН: 1033500705193	
<small>(полное наименование органа местного самоуправления муниципального района или городского округа, органа государственного управления федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, основной государственный регистрационный номер налогоплательщика)</small>	
<small>(сведения об утверждении карты-плана территории)</small>	
2. Сведения о кадастровом инженере:	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Чистякова Надежда Николаевна	
Страховой номер индивидуального лицевого счета: 14125578041	
Контактный телефон: 8(8172)33-20-40,33-30-40	
Адрес электронной почты и почтовый адрес, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: 160009, Вологодская область, г.Вологда, ул.Чехова, д.18, оф.16	
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров (СРО), в которой зарегистрирован кадастровый инженер: Ассоциация СРО "ОПКСД"	
Номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровые работы: 3404	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО "Волземресурс"	
оф.16	
3. Основания выполнения комплексных кадастровых работ:	
Муниципальный контракт №01303000	
<small>(наименование и реквизиты государственного или муниципального контракта)</small>	
4. Перечень документов, использованных при подготовке карты-плана территории:	
№ п/п	Наименование документа
1	Кадастровый план территории
2	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости



Вопросы для самопроверки

- 1) Дать определение комплексным кадастровым работам.
- 2) Перечислить объекты комплексных кадастровых работ.
- 3) Знать кто является заказчиком , а кто исполнителем комплексных кадастровых работ.
- 4) Назвать отличие комплексных кадастровых работ от кадастровых работ.
- 5) Какие задачи решают комплексные кадастровые работы.
- 6) Кто организывает извещение о начале комплексных кадастровых работ.
- 7) Что из себя представляет результат комплексных кадастровых работ.
- 8) В чем заключаются особенности выполнения комплексных кадастровых работ.
- 9) Кто назначает согласительную комиссию, кто входит в состав такой комиссии и ее функции.
- 10) По каким материалам и документам устанавливаются границы земельных участков.
- 11) Что такое кадастровый квартал, в границах которого проводятся комплексные кадастровые работы.
- 12) Где можно оспорить работу согласительной комиссии.
- 13) Какую ответственность несет кадастровый инженер при выполнении комплексных кадастровых работ.

