

**АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ  
«ИНСТИТУТ СТРАТЕГИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ»**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

**«Об организации проведения комплексных кадастровых работ в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» на территории Воронежской области»**

**ВОРОНЕЖ  
2024 г.**

**Методические рекомендации «Об организации проведения комплексных кадастровых работ в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» на территории Воронежской области»**

В методических рекомендациях «Об организации проведения комплексных кадастровых работ в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» на территории Воронежской области» дается определение объектов комплексных кадастровых работ, видов заказчиков их проведения. Рассматриваются источники финансирования комплексных кадастровых работ. Затрагиваются особенности осуществления комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет внебюджетных средств.

В основу методических рекомендаций положен анализ нормативных правовых актов, регулирующих кадастровую деятельность при проведении комплексных кадастровых работ, а также разъяснения органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере кадастровой деятельности, деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

Методические рекомендации предназначены для использования уполномоченным исполнительным органом Воронежской области по организации проведения комплексных кадастровых работ на территории Воронежской области - министерством имущественных и земельных отношений Воронежской области, кадастровыми инженерами, собственниками (правообладателями) объектов недвижимости, расположенных в границах кадастровых кварталов, являющихся территориями выполнения комплексных кадастровых работ, и иными лицами, заинтересованными в эффективной организации и выполнении комплексных кадастровых работ в регионе.

## Содержание

I. Понятие комплексных кадастровых работ .....	4
II. Финансирование комплексных кадастровых работ .....	6
III. Заказчики и исполнители комплексных кадастровых работ .....	7
IV. Основания выполнения и результат комплексных кадастровых работ .....	8
V. Полномочия кадастрового инженера при подготовке проекта карты-плана территории .....	9
VI Особенности выполнения комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет внебюджетных средств .....	12
VII. Порядок извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ .....	14
VIII. Порядок уточнения местоположение границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ .....	16
IX. Порядок установления местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ .....	19
X. Сведения, не включаемые в карту-план территории .....	21
XI. Порядок согласования местоположения границ земельных участков.....	22
XII. Порядок утверждения и направления в Росреестр карты-плана территории .....	29
XIII. Порядок внесения в ЕГРН сведений, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ .....	29
XIV. Действия правообладателей объектов недвижимости при проведении комплексных кадастровых работ .....	30
XV. Обзор выполнения комплексных кадастровых работ на территории Воронежской области в 2022-2024 годах.....	32

## **I. ПОНЯТИЕ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ**

Под комплексными кадастровыми работами понимаются кадастровые работы, выполняемые одновременно в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории одного или нескольких кадастровых кварталов, или территориях садового некоммерческого товарищества, огороднического некоммерческого товарищества, гаражного кооператива, в границах единого, неразрывного элемента планировочной структуры (далее – территория выполнения комплексных кадастровых работ).

### **Объектами комплексных кадастровых работ являются:**

- земельные участки, описание местоположения границ которых в Едином государственном реестре недвижимости (далее –ЕГРН) не соответствует требованиям Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ);
- земельные участки, занятые площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, объектами (территориями) общего пользования, зданиями, сооружениями (за исключением линейных объектов);
- земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома, если их образование предусмотрено утвержденным проектом межевания территории;
- земельные участки, подлежащие образованию в счет долей в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, если их образование предусмотрено утвержденным проектом межевания земельного участка;
- земельные участки, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, если применительно к такой территории утвержден проект организации и застройки территории или иной документ, устанавливающий распределение земельных участков в границах такой территории;

- лесные участки - если их образование предусмотрено утвержденной проектной документацией лесных участков;

- здания, сооружения, а также объекты незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

Допускается проведение комплексных кадастровых работ на часть территории кадастрового квартала (кадастровых кварталов), оставшуюся от территории, в отношении которой ранее были проведены такие работы за счет внебюджетных средств.

Данное правило распространяется на границы:

- территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;

- территории, используемой членами гаражного кооператива, объединяющего правообладателей гаражей и (или) земельных участков, занятых такими гаражами, расположенных в границах этой территории;

- расположенного на территории одного муниципального образования единого, неразрывного элемента планировочной структуры или совокупности смежных элементов планировочной структуры, на территории которого (которых) расположены принадлежащие участникам гражданско-правового сообщества объекты недвижимости.

**Не являются объектами комплексных кадастровых работ:**

- линейные объекты;

- земельные участки - предметы договоров о комплексном освоении территорий;

- земельные участки, расположенные в границах территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории;

- земельные участки - предмет договора об освоении территории в целях строительства стандартного жилья;

- земельные участки - предмет договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья;

- земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

- земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления.

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

### **В результате выполнения комплексных кадастровых работ:**

- уточняется местоположение границ земельных участков;
- устанавливается (уточняется) местоположение на земельных участках 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.

## **II. ФИНАНСИРОВАНИЕ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ**

### **Комплексные кадастровые работы осуществляются за счет средств:**

- **бюджетов** субъектов Российской Федерации и (или) бюджетов муниципальных районов, муниципальных округов, городских округов, в том числе за счет средств, направляемых в бюджеты субъектов Российской Федерации

Федерации в виде субсидий из федерального бюджета (далее - за счет бюджетных средств);

- физических и (или) юридических лиц, заинтересованных в выполнении таких работ (далее - за счет **внебюджетных средств**).

Правительство Российской Федерации устанавливает правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на финансовое обеспечение выполнения комплексных кадастровых работ.

Высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации устанавливает требования к формированию, предоставлению и распределению субсидий из бюджета субъекта Российской Федерации местным бюджетам. При этом субсидии на проведение комплексных кадастровых работ могут не направляться в местные бюджеты, а аккумулировать на проведение указанных работ уполномоченным органом субъекта Российской Федерации.

Кроме того, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, проводящие на территориях указанных субъектов Российской Федерации и муниципальных образований мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных земельных участков, вправе обеспечить выполнение комплексных кадастровых работ в целях уточнения местоположения их границ.

### **III. ЗАКАЗЧИКИ И ИСПОЛНИТЕЛИ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ**

**Заказчиками комплексных кадастровых работ выступают:**

- уполномоченный исполнительный орган субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления муниципального района (муниципального или городского округа);

- правообладатели объектов недвижимости, за счет средств которых осуществляется выполнение комплексных кадастровых работ либо их

представители, действующие на основании нотариально удостоверенной доверенности либо указании федерального закона, а также представитель:

*правообладателей садовых, огородных земельных участков и (или) находящихся на таких участках объектов недвижимости, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, уполномоченный решением общего собрания членов садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества;*

*правообладателей гаражей и (или) земельных участков, на которых они расположены, уполномоченный решением общего собрания членов гаражного кооператива, объединяющего таких правообладателей;*

*участников иного гражданско-правового сообщества, являющихся правообладателями объектов недвижимости, расположенных в границах территории, составляющей единый, неразрывный элемент планировочной структуры или совокупность смежных элементов планировочной структуры на территории одного муниципального образования, уполномоченный решением общего собрания участников данного гражданско-правового сообщества*

**Исполнителями комплексных кадастровых работ являются кадастровые инженеры - индивидуальные предприниматели либо кадастровые инженеры - работники юридических лиц.**

#### **IV. ОСНОВАНИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ**

**Основанием для выполнения комплексных кадастровых работ является:**

- государственный или муниципальный контракт на выполнение комплексных кадастровых работ, если работы финансируются за счет бюджетных средств;

- договор подряда на выполнение комплексных кадастровых работ – если работы финансируются за счет внебюджетных средств.

**Результатом выполнения комплексных кадастровых работ является карта-план территории, содержащая необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах**



незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ.

*Требования к карте-плану территории установлены в статье 24.1 Закона*

*№ 218-ФЗ. Ее форма и Требования к ее подготовке утверждены приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0337 «Об установлении формы карты-плана территории, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к их подготовке».*

## **V. ПОЛНОМОЧИЯ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА ПРИ ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА КАРТЫ-ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ**

На этом этапе исполнитель работ (кадастровый инженер) по действующему законодательству:

- **получает или собирает необходимые документы с исходными данными.** В том числе исполнитель получает сведения из ЕГРН, адресного реестра, архивов органов местного самоуправления, информационной системы обеспечения градостроительной деятельности и других систем;

- **уведомляет правообладателей** объектов недвижимости о начале их выполнения;

- **подает в Росреестр заявление о внесении в ЕГРН сведений об адресах электронной почты и (или) о почтовых адресах правообладателей** объектов, в отношении которых выполняются комплексные кадастровые работы;

- **подает в Росреестр заявления о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости,** сведений о которых нет в ЕГРН либо права на которые возникли до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997

№ 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон № 122-ФЗ) и не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен;

- **подготавливает проект карты-плана территории;**
- **передает проект карты-плана территории заказчику работ для рассмотрения;**
- **предоставляет в орган, уполномоченный на утверждение карты - плана территории:**

✓ сведения о выявленных объектах, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН и в отношении которых у использующих их лиц отсутствуют документы, устанавливающие или подтверждающие их право (при их наличии).

*Форма направляемых сведений утверждена приказом Минэкономразвития России от 06.11.2019 № 728;*

✓ информацию о границах фактического использования земельных участков в случае, если сведения о таких границах не могут быть внесены в ЕГРН при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением местоположения границ земельного участка и для указанной цели требуется образование нового земельного участка в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке (при их наличии).

Данная информация должна содержать кадастровые номера исходных земельных участков, сведения о способе образования земельных участков, местоположении границ, площади и виде (видах) разрешенного использования образуемых земельных участков. Кадастровый инженер предварительно должен будет установить местоположение границ таких земельных участков и включить сведения о них в проект карты-плана территории;

- **предоставляет в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного земельного надзора (Росреестр, Россельхознадзор, Росприроднадзор с учетом их компетенции) сведения о выявленных объектах, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых**

работ, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН и в отношении которых у использующих их лиц отсутствуют документы, устанавливающие или подтверждающие их право (при их наличии);

- **обращается от имени собственников или лиц, обладающих объектами адресации** на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненно наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, в уполномоченный орган власти с заявлениями о присвоении адреса объектам комплексных кадастровых работ или об аннулировании адреса таких объектов.

*Важно отметить, что это право исполнителя. В противном случае соответствующие обязанности исполнителя должны быть прописаны в государственном (муниципальном контракте) или договоре подряда на выполнение комплексных кадастровых работ;*

- по требованию правообладателя объекта комплексных кадастровых работ **указывает на местности местоположение границ земельных участков** в соответствии с подготовленным проектом карты-плана территории (без взимания платы);

- по требованию правообладателя объекта комплексных кадастровых работ

**предоставляет документы, подтверждающие его полномочия** на выполнение комплексных кадастровых работ:

✓ *заверенную исполнителем комплексных кадастровых работ копию государственного или муниципального контракта, предметом которого является выполнение данных работ;*

✓ *справку с места работы, подтверждающую, что кадастровый инженер, непосредственно выполняющий комплексные кадастровые работы, является работником юридического лица, с которым заключен государственный или муниципальный контракт на выполнение данных работ, либо документ, подтверждающий факт внесения сведений об индивидуальном предпринимателе в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей, или копию такого документа;*

✓ *документ, удостоверяющий в соответствии с законодательством Российской Федерации личность кадастрового инженера;*

- участвует в работе согласительной комиссии и оформляет проект карты-плана территории в окончательной редакции.

## **VI. ОСОБЕННОСТИ ВЫПОЛНЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ, ФИНАНСИРУЕМЫХ ЗА СЧЕТ ВНЕБЮДЖЕТНЫХ СРЕДСТВ**

**Объектами комплексных кадастровых работ, финансируемых за счет внебюджетных средств, могут быть объекты недвижимости, расположенные:**

- в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;

- в границах территории, используемой членами гаражного кооператива, объединяющего правообладателей гаражей и (или) земельных участков, занятых такими гаражами, расположенных в границах этой территории;

- в границах расположенного на территории одного муниципального образования единого, неразрывного элемента планировочной структуры или совокупности смежных элементов планировочной структуры, на территории которого (которых) расположены принадлежащие участникам гражданско-правового сообщества объекты недвижимости.

Комплексные кадастровые работы в границах таких территорий выполняются в отношении всех объектов недвижимости, относящихся к объектам комплексных кадастровых работ, независимо от кадастрового деления.

### **Заказчики комплексных кадастровых работ:**

- до заключения договора подряда **направляют** в уполномоченный орган местного самоуправления, в границах которого расположена территория комплексных кадастровых работ, и в уполномоченный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации **запрос о предоставлении информации о планировании указанными органами выполнения таких работ за счет бюджетных средств;**

- **заключают с исполнителями договор подряда** , если указанные органы не планируют выполнение комплексных кадастровых работ за счет бюджетных средств;

- в течение десяти рабочих дней со дня заключения договора подряда **обеспечивают информирование граждан и юридических лиц о начале выполнения** таких работ путем размещения соответствующего извещения на своем официальном сайте, на информационных щитах в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ, направления извещения в орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории;

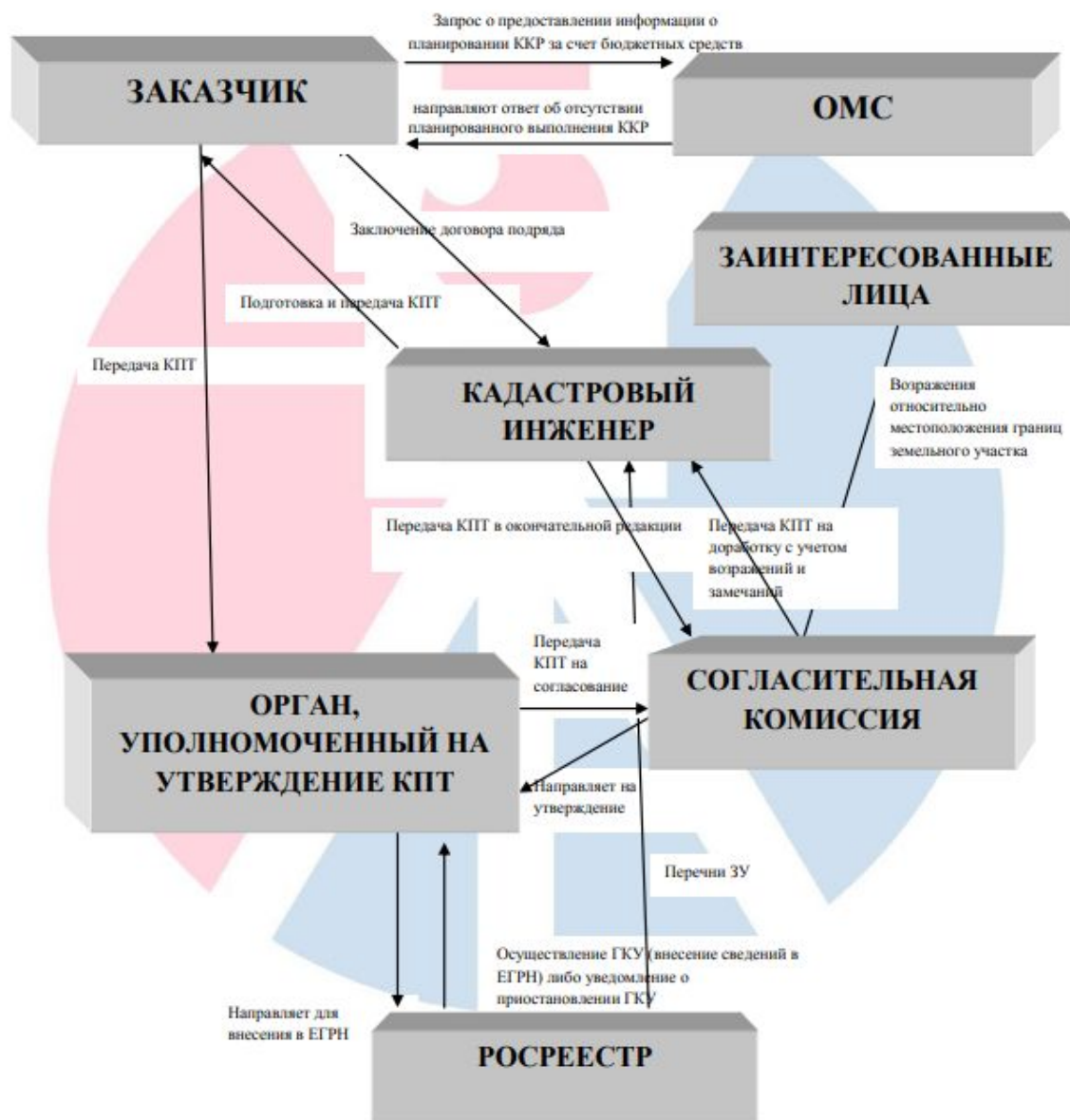
- после рассмотрения проекта карты-плана территории **направляют его в орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории**, для последующего направления в согласительную комиссию.

**Орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории:**

- в течение пяти рабочих дней со дня получения извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ **обеспечивает информирование граждан и юридических лиц о начале выполнения таких работ;**

- в течение пяти календарных дней со дня получения проекта карты-плана территории **направляет его в согласительную комиссию.**

**СХЕМА**  
**особенности выполнения комплексных кадастровых работ,**  
**финансируемых за счет внебюджетных средств**



## **VII. ПОРЯДОК ИЗВЕЩЕНИЯ О НАЧАЛЕ ВЫПОЛНЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ**

**Заказчик обеспечивает информирование граждан и юридических лиц о начале выполнения комплексных кадастровых работ (в течение 10 рабочих дней со дня заключения контракта) путем:**

- **размещения извещения в печатном СМИ и сетевом издании**, в которых осуществляется официальное опубликование муниципальных правовых актов, если заказчиком комплексных кадастровых работ является орган исполнительной власти такого субъекта Российской Федерации;

- **размещения извещения на своем официальном сайте (при его наличии)**;

- **размещения извещения на информационных щитах органов местного самоуправления**, 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;

- **направления извещения в орган местного самоуправления поселения**, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, **для размещения на его официальном сайте (при его наличии)** в случае, если заказчиком комплексных кадастровых работ является орган местного самоуправления муниципального района;

- **направления извещения в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации**, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, **для размещения на сайте**, в печатном СМИ и сетевом издании в случае, если заказчиком комплексных кадастровых работ является орган местного самоуправления;

- **направления извещения в орган регистрации прав для размещения на его официальном сайте и отображения сведений о территории выполнения комплексных кадастровых работ на кадастровых картах.**

**Исполнитель** направляет извещение о начале выполнения комплексных кадастровых работ по адресам и (или) адресам электронной почты правообладателей объектов недвижимости, являющихся объектами комплексных кадастровых работ (*при наличии таких сведений в ЕГРН*).

**Исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации**, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, **орган местного самоуправления поселения** в случае, если заказчиком комплексных кадастровых работ является орган местного самоуправления муниципального района, **орган регистрации прав** не более чем в течение трех рабочих дней со дня 14 получения извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ **размещают его на своих официальных сайтах** (при их наличии).

Кроме того, указанный исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации также **обеспечивает опубликование извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ в СМИ**. Такое извещение должно быть доступно для прочтения в течение не менее чем тридцать дней со дня его размещения. Форма извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ утверждена приказом Минэкономразвития России от 23.04.2015 № 254.

#### **VIII. ПОРЯДОК УТОЧНЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ**

**Документы (материалы), используемые кадастровым инженером, при уточнении местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ:**

- документ, подтверждающий право на земельный участок;
- документ, определяющий местоположение границ земельного участка при его образовании;
- документ, подтверждающий границы земельного участка, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов, объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка;



- материалы землеустроительной документации, содержащейся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства;

- материалы и пространственные данные федерального фонда пространственных данных, ведомственных фондов пространственных данных, фондов пространственных данных субъектов Российской Федерации;

- ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, хранившихся по состоянию на 01.01.2013 в органах и организациях по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации в составе учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации;

- планово-картографические материалы, имеющиеся в органах местного самоуправления муниципальных районов, органах местного самоуправления муниципальных округов, городских округов, органах местного самоуправления поселений; иные документы, содержащие сведения о местоположении границ земельных участков;

- документы, содержащие сведения государственного лесного реестра – при уточнении местоположения границ лесных участков;

- проект межевания территории или проект организации и застройки территории либо документ, устанавливающий распределение земельных участков в границах территории - при уточнении местоположения границ земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд.

При уточнении местоположения границ земельного участка, сведения ЕГРН о которых не соответствуют установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков, его определенная площадь не должна быть:

- меньше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на 10 %;

- 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 земельным законодательством;

- больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на 10%, если предельный минимальный размер земельного участка не установлен.

**В случае, если в результате уточнения местоположения границ земельного участка, за исключением случая исправления реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка, полученное значение его площади превышает значение площади, содержащейся в ЕГРН, более чем на величину предельного минимального размера земельного участка, установленного в соответствии с земельным законодательством, либо более чем на 10 %, если предельный минимальный размер земельного участка не установлен, исполнитель комплексных кадастровых работ:**

- **устанавливает местоположение границ** земельного участка в соответствии с вышеуказанными требованиями и включает сведения о таком земельном участке в проект карты-плана территории;

- **готовит информацию о границах фактического использования** земельных участков, включающую кадастровые номера исходных земельных участков, сведения о способе образования земельных участков, местоположении границ, площади и виде (видах) разрешенного использования образуемых земельных участков в случае, если сведения о таких границах не могут быть внесены в ЕГРН при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением местоположения границ земельного участка и если для указанной цели требуется образование новых земельных участков в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке.

В случае, если в результате уточнения местоположения границ земельного участка, в том числе в случае исправления реестровой ошибки в описании местоположения границ земельного участка, полученное значение

его площади **меньше значения площади**, содержащейся в ЕГРН, более чем на 10 %, и отсутствует возможность соблюдения вышеуказанных требований, сведения о таком земельном участке включаются в карту-план территории при наличии **письменного согласия правообладателя** такого земельного участка с результатами комплексных кадастровых работ, которое входит в состав приложения к соответствующей карте-плану территории.

*Данное правило применяется также к земельному участку, на котором расположен многоквартирный дом. В рассматриваемом случае необходимо письменное согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.*

*Важно отметить, что законодательством не установлен порядок направления и получения письменного согласия правообладателя такого земельного участка при выполнении комплексных кадастровых работ.*

В соответствии с письмом Росреестра от 01.10.2020 № 13-8646-АБ/20 «О комплексных кадастровых работах» в случае если, если в результате уточнения местоположения границ земельного участка будет установлено, что земельный участок фактически частично расположен в кадастровом квартале, который не является территорией выполнения комплексных кадастровых работ, то сведения о таком земельном участке могут быть включены в карту-план территории.

## **IX. ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ**

**Документы, используемые кадастровым инженером при установлении местоположения границ образуемых земельных участков** в рамках выполнения комплексных кадастровых работ:

- **проект межевания территории** - в отношении земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами общего пользования и другими объектами (территориями) общего пользования, и земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома; земельных участков, занятых зданиями,

сооружениями (за исключением линейных объектов); лесных участков в целях размещения линейных объектов; земельных участков, образуемых из земельного участка, предоставленного для комплексного развития территории либо из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу; для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения;

- **проект межевания земельного участка или земельных участков** - в отношении земельных участков, подлежащих образованию в счет долей в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения;

- **проект организации и застройки территории** или иной документ, устанавливающий распределение земельных участков в границах территории - в отношении земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;

- **проектная документация лесных участков** - в отношении лесных участков. Допускается расхождение площади земельных участков, определенной при выполнении комплексных кадастровых работ, от площади, указанной в вышеуказанных документах-основаниях для их выполнения, не более чем на десять процентов.

**Образование земельного участка, занятого многоквартирным домом** обеспечивается в случае, если его образование предусмотрено утвержденным проектом межевания территории. Образование такого земельного участка допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков, за исключением, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации случаев

Образование земельных участков из земельного участка, обремененного ипотекой, допускается при наличии в письменной форме согласия

залогодержателей исходных земельных участков, если залог сохраняется в отношении образуемых земельных участков.

Указанные **согласия включаются в состав приложения к карте-плану** территории с соответствующими пояснениями, прописанными в пояснительной записке.

В случае если в результате предпринятых заказчиком или исполнителем комплексных кадастровых работ действий по получению согласия таких согласий не будет получено, такой объект недвижимости, по мнению Росреестра, следует исключить из состава объектов комплексных кадастровых работ, при этом соответствующие объяснения о причинах исключения объекта недвижимости из состава объектов комплексных кадастровых работ должны быть приведены в пояснительной записке.

## **Х. СВЕДЕНИЯ, НЕ ВКЛЮЧАЕМЫЕ В КАРТУ-ПЛАН ТЕРРИТОРИИ**

В соответствии с письмами Росреестра от 01.10.2020 № 13-8646-АБ/20 «О комплексных кадастровых работах» и от 21.07.2020 N 18-6421-АШ/20 «О проведении комплексных кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории Российской Федерации» **в карту-план территории не включаются сведения:**

- в отношении земельных участков, границы которых установлены и соответствуют требованиям действующего законодательства к описанию местоположения характерных точек границ земельного участка, а также если их местоположение соответствует фактическому расположению объекта недвижимости;

- об объектах недвижимости, которые на момент выполнения комплексных кадастровых работ прекратили свое существование в связи с гибелью или уничтожением, но с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета и (или) о регистрации прекращения права на такие объекты недвижимости в орган регистрации прав их собственники не обращались;

- о земельных участках, значение площади которых, полученное при уточнении местоположения его границ в результате комплексных кадастровых работ, меньше значения его площади, содержащейся в ЕГРН, более чем на 10 %, и отсутствует письменное согласие правообладателя такого земельного участка;

- об образуемых земельных участках в случае, если площадь образуемого земельного участка отличается от площади такого земельного участка, указанной в документе – основании выполнения комплексных кадастровых работ, более чем на 10 %;

- в отношении земельного участка, пересекающего границы земельного участка, расположенного за границами территории выполнения комплексных кадастровых работ, в случае отсутствия возможности разрешения вопроса об устранении технической или кадастровой ошибки, являющейся причиной пересечения границ земельных участков, в период выполнения комплексных кадастровых работ.

В подобных случаях в реквизите «7» пояснительной записки карты-плана территории приводится информация о причинах, по которым такие сведения не включены в карту-план территории.

*Если на помещения в многоквартирном доме зарегистрированы права в соответствии с Законом N 218-ФЗ, сведения об описании местоположения такого многоквартирного дома, расположенного на земельном участке, или при отсутствии в ЕГРН сведений о земельном участке, на котором расположен такой многоквартирный дом, из карты-плана территории не исключаются.*

## **XI. ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

При выполнении комплексных кадастровых работ согласование местоположения границ проводится в случае, если в результате их проведения уточнено местоположение границ земельного участка – объекта комплексных кадастровых работ, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве (далее – заинтересованные лица):

- **собственности** (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);

- **пожизненного наследуемого владения;**

- **постоянного (бессрочного) пользования** (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);

- **аренды** (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

### **Порядок формирования согласительной комиссии**

Согласование местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется согласительной комиссией. **Согласительная комиссия формируется в течение 20 рабочих дней** со дня заключения контракта или со дня получения извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ в случае финансирования выполнения таких работ за счет внебюджетных средств:

- органом местного самоуправления муниципального округа, городского округа или поселения, на территориях которых выполняются комплексные кадастровые работы;

- либо органом местного самоуправления муниципального района, если объекты комплексных кадастровых работ расположены на межселенной территории.

### **Состав согласительной комиссии:**

- представитель исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы;

- представитель федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих полномочия собственника в отношении соответствующих объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности;

- представитель федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в области лесных отношений, в случае, если объектами комплексных кадастровых работ являлись лесные участки из земель лесного фонда;

- представитель органа местного самоуправления муниципального округа, 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;

- представитель органа регистрации прав;

- представитель саморегулируемой организации, членом которой является кадастровый инженер;

- представитель уполномоченного в области градостроительной деятельности органа местного самоуправления муниципального округа, городского округа или поселения, на территориях которых выполняются комплексные кадастровые работы;

- лицо, уполномоченное решением общего собрания членов товарищества собственников недвижимости либо членов потребительского кооператива либо иного гражданско-правового сообщества, если комплексные кадастровые работы проводятся на территории такого гражданско-правового сообщества;

- заказчики комплексных кадастровых работ, если выполнение таких работ финансируется за счет внебюджетных средств.



Регламент работы согласительной комиссии утверждается сформировавшим ее органом на основе типового регламента, утвержденного исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы.

**Полномочия согласительной комиссии:**

- рассмотрение возражений заинтересованных лиц относительно местоположения границ земельных участков;
- подготовка заключения согласительной комиссии о результатах рассмотрения возражений заинтересованных лиц, в том числе о нецелесообразности изменения проекта карты-плана территории в случае необоснованности таких возражений или о необходимости изменения исполнителем комплексных кадастровых работ карты-плана территории в соответствии с такими возражениями;
- оформление акта согласования местоположения границ при выполнении комплексных кадастровых работ;
- разъяснение заинтересованным лицам возможности разрешения земельного спора о местоположении границ земельных участков в судебном порядке;
- составление протокола заседания согласительной комиссии и заключения согласительной комиссии о результатах рассмотрения возражений относительно местоположения границ земельных участков.

**Порядок проведения заседания комиссии:**

1. **извещение о проведении заседания комиссии** и ознакомление с материалами

- **направление** заказчиком либо органом, уполномоченным на утверждение карты-плана территории, исполнителю и заинтересованным лицам извещения о проведении заседания согласительной комиссии.

*Извещение размещается и направляется не менее чем за 15 рабочих дней до дня проведения заседания:*

*заказчиком комплексных кадастровых работ - в случае, если выполнение комплексных кадастровых работ финансируется за счет бюджетных средств;*

*- органом, уполномоченным на утверждение карты-плана территории, - в случае, если выполнение комплексных кадастровых работ финансируется за счет внебюджетных средств;*

*- способами, установленными для опубликования, размещения и направления извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ.*

Примерная форма и содержание такого извещения утверждена приказом Минэкономразвития России от 23.04.2015 № 254;

- **размещение** заказчиком либо органом, уполномоченным на утверждение карты-плана территории, на своем официальном сайте **и направление** ими проекта карты-плана территории и извещения о проведении заседания согласительной комиссии в:

- исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, для размещения на его официальном сайте - если такой орган не является заказчиком комплексных кадастровых работ;

- орган регистрации прав для размещения на его официальном сайте;

- согласительную комиссию;

- **размещение исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации**, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, органом регистрации прав на своих официальных сайтах извещения о проведении заседания согласительной комиссии и проект карты-плана территории;

- **ознакомление согласительной комиссией заинтересованных лиц** с проектом карты-плана территории в соответствии с регламентом работы согласительной комиссии;

## **2. проведение заседания согласительной комиссии**

На заседании согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков представляется проект карты-

плана территории, разъясняются результаты выполнения комплексных кадастровых работ, порядок согласования местоположения границ земельных участков и регламент работы согласительной комиссии;

### **3. направление заинтересованными лицами в согласительную комиссию возражений относительно местоположения границ земельного участка**

*Возражения могут быть представлены в согласительную комиссию в письменной форме в период со дня опубликования извещения о проведении заседания согласительной комиссии до дня проведения данного заседания, а также в течение тридцати пяти календарных дней со дня проведения первого заседания согласительной комиссии.*

*Возражения должны содержать сведения о лице, направившем данные возражения, обоснование причин его несогласия с местоположением границ земельного участка, кадастровый номер земельного участка (при наличии) или обозначение образуемого земельного участка в соответствии с проектом карты-плана территории.*

*К указанным возражениям должны быть приложены копии документов, подтверждающих право лица, направившего данные возражения;*

**4. рассмотрение возражений заинтересованных лиц относительно местоположения границ земельных участков и подготовка заключения согласительной комиссии о результатах рассмотрения возражений заинтересованных лиц**, в том числе о нецелесообразности изменения проекта карты-плана территории в случае необоснованности таких возражений или о необходимости изменения исполнителем комплексных 23 кадастровых работ карты-плана территории в соответствии с такими возражениями;

### **5. разъяснение заинтересованным лицам возможности разрешения земельного спора о местоположении границ земельных участков в судебном порядке**

*Земельные споры о местоположении границ земельных участков, не урегулированные согласительной комиссией, после оформления акта согласования местоположения границ при выполнении комплексных кадастровых работ разрешаются в судебном порядке. Наличие или отсутствие утвержденного заключения согласительной комиссии не препятствует обращению в суд для разрешения земельных споров о*

*местоположении границ земельных участков, расположенных на территории, на которой выполняются комплексные кадастровые работы;*

#### **6. оформление акта согласования местоположения границ при выполнении комплексных кадастровых работ**

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

При согласовании местоположения границ или частей границ земельного участка в рамках выполнения комплексных кадастровых работ местоположение таких границ или их частей считается: согласованным, если возражения относительно местоположения границ или частей границ земельного участка не представлены заинтересованными лицами, а также 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 о местоположении границ земельного участка; спорным, если возражения относительно местоположения границ или частей границ земельного участка представлены заинтересованными лицами, за исключением случаев, если земельный спор о местоположении границ земельного участка был разрешен в судебном порядке.

#### **7. составление протокола заседания согласительной комиссии и заключения согласительной комиссии о результатах рассмотрения возражений относительно местоположения границ земельных участков**

По результатам работы согласительной комиссии составляется протокол заседания согласительной комиссии и заключение согласительной комиссии о результатах рассмотрения возражений относительно местоположения границ земельных участков. Форма протокола утверждена приказом Минэкономразвития России от 20.04.2015 № 244

#### **8. доработка исполнителем карты-плана территории**

При подготовке карты плана-территории в окончательной редакции рекомендуется проверить на актуальность сведения ЕГРН в отношении территории выполнения комплексных кадастровых работ, в том числе посредством их получение через заказчика таких работ, в целях исключения сведений об объектах недвижимости, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет в период проведения таких работ.

**9. направление согласительной комиссий в орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории, карты-плана территории в окончательной редакции для ее утверждения.**

В течение двадцати рабочих дней со дня истечения срока представления заинтересованными лицами возражений согласительная комиссия направляет в орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории, для утверждения оформленный исполнителем комплексных кадастровых работ проект карты-плана территории в окончательной редакции и необходимые для его утверждения материалы заседания согласительной комиссии.

**ХII. ПОРЯДОК УТВЕРЖДЕНИЯ И НАПРАВЛЕНИЯ В РОСРЕЕСТР КАРТЫ-ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ**

Орган, уполномоченный на утверждение карты-плана территории, после рассмотрения проекта карты-плана территории, представленного согласительной комиссией, утверждает карту-план территории и в срок не более трех рабочих дней со дня утверждения направляет ее в орган регистрации прав посредством отправления в электронной форме. В соответствии с государственным контрактом направление карт-планов территории в орган регистрации прав может быть возложено на исполнителя комплексных кадастровых работ.

Форма заявления о внесении сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства установлена приказом Росреестра от 19.08.2020 № П/0310.

### **ХIII. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ СВЕДЕНИЙ, ПОЛУЧЕННЫХ В РЕЗУЛЬТАТЕ ВЫПОЛНЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ**

#### **Орган регистрации прав:**

- **осуществляет государственный кадастровый учет** в связи с изменением характеристик объекта недвижимости - в отношении земельных участков, местоположение границ которых считается согласованным;

- **приостанавливает осуществление государственного кадастрового учета** - если при установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ установленными в порядке разрешения земельного спора или признания при выполнении комплексных кадастровых работ местоположения границ земельного участка спорным;

- **вносит в ЕГРН сведения о местоположении границ земельных участков и наличии земельного спора** - в отношении земельных участков, местоположение границ которых считается согласительной комиссией спорным;

- **размещает в личном кабинете кадастрового инженера**, подготовившего карту-план территории за счет внебюджетных средств, и направляет в электронном виде заказчиком таких работ уведомление, в котором указывается информация о результатах рассмотрения заявления:

перечень объектов недвижимости, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет;

перечень объектов недвижимости, сведения о которых внесены в ЕГРН на основании карты-плана территории;

перечень объектов недвижимости, содержащихся в карте-плане территории сведения о которых не были внесены в ЕГРН, с указанием причин невнесения таких сведений.

Форма такого уведомления утверждена приказом Росреестра от 12.03. 2021 № П/0099 «Об утверждении формы уведомления о результатах внесения в единый государственный реестр недвижимости сведений, полученных при выполнении комплексных кадастровых работ за счет внебюджетных средств»

#### **XIV. ДЕЙСТВИЯ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ**

Исполнитель комплексных кадастровых работ направляет извещения правообладателям объектов недвижимости, в отношении которых проводятся комплексные кадастровые работы, по адресам, содержащимся в ЕГРН (при наличии).

Кроме того, о начале проведения работ можно узнать, в частности, на сайте Росреестра и на сайте органов, по заказу (на территории) которых выполняются комплексные кадастровые работы.

##### **Правообладатели имеют право:**

1) 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 Закона № 122-ФЗ и не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен;

2) **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. 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;

**3) 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 не могут препятствовать проведению комплексных кадастровых работ. Более того, они обязаны обеспечить исполнителю доступ к объектам недвижимости.**

## **XV. ОБЗОР ВЫПОЛНЕНИЯ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ НА ТЕРРИТОРИИ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ В 2022-2024 ГОДАХ**

На территории Воронежской области **выполнение комплексных кадастровых работ впервые начато в 2022 году.** Из регионального бюджета было выделено на эти цели 2 000 000 руб. Пилотным муниципальным образованием для проведения указанного вида работ был определен Новоусманский муниципальный район. Территориями проведения комплексных кадастровых работ стали Орловское и Рогачевское сельские поселения. Комплексные кадастровые работы были проведены в 11 кадастровых кварталах в отношении 1568 объектов недвижимости (940 земельных участков, 628 объектов капитального строительства).

**В 2023 году** на проведение комплексных кадастровых работы были направлены средства привлеченной в регион субсидии из федерального бюджета и средства регионального бюджета в объеме **16 857 000 руб.**, из них:



федеральный бюджет – 14 497 000 руб., бюджет Воронежской области – 2 360 000 руб.

По результатам закупок было заключено 9 Государственных контрактов с пятью контрагентами.

Объём выполняемых работ составил 362 кадастровых квартала на территории 8 муниципальных районов (Верхнехавском, Нижнедевицком, Каширском, Лискинском, Новоусманском, Рамонском, Хохольском, Семилукском) и г.Нововоронеж Воронежской области, в отношении 59 908 объектов недвижимости.

На финансирование работ исключительно за счет средств регионального бюджета в 2023 году было выделено 5 000 000 руб.

По итогам проведенных закупок было заключено 2 государственных контракта. Объём работ составил 47 кадастровых кварталов на территории 2 муниципальных районов (Лискинском, Новоусманском), в отношении 4 952 объектов недвижимости.

В текущем **2024 году** общий объем финансирования комплексных кадастровых работ с учетом привлеченной субсидии из федерального бюджета составляет 13 526 100 руб., из которых средства федерального бюджета в размере 10 960 100 руб. и софинансирование из областного бюджета в размере 2 566 000 руб.

По итогам проведенной закупки заключен 1 государственный контракт. Объем проводимых работ - 493 квартала, 58809 объектов недвижимости в Верхнехавском, Нижнедевицком, Новоусманском, Рамонском, Семилукском, Лискинском, Каширском, Хохольском, Таловском муниципальных районах, г.о.г. Нововоронеж Воронежской области.

На финансирование работ исключительно за счет средств регионального бюджета в 2024 году выделено 7 200 000 руб. По итогам проведенной закупки заключен 1 государственный контракт.

Объем проводимых работ - 374 квартала, 31118 объектов недвижимости в Бутурлиновском, Верхнемамонском, Эртильском, Павловском, Бобровском,

Новохоперском, Богучарском, Панинском, Калачеевском, Аннинском муниципальных районах Воронежской области.

Предоставление субсидий муниципальным образованиям за весь период проведения комплексных кадастровых работ не осуществляется ввиду того, что заказчиком работ за счет средств как федерального, так и областного бюджетов выступает министерство имущественных и земельных отношений Воронежской области.

За период 2022-2024 проведение комплексных кадастровых работ за счет внебюджетных источников осуществлено на территории Борисоглебского городского округа.