

Комплексные кадастровые работы в 2025 году: где и кем проводятся, что важно знать собственнику земельного участка?

В 2025 году в Ханты-Мансийском автономном округе - Югры проводятся комплексные кадастровые работы за счет средств федерального бюджета на территории 40 населенных пунктов (г. Когалым, г. Мегион, г. Нягань, г. Покачи, г. Ханты-Мансийск, г. Урай, г. Югорск, Сургутский район: д. Сытомино, Советский район: п. Алябьевский, пгт. Коммунистический, пгт. Пионерский, п. Юбилейный, Кондинский район: с. Болчары, пгт. Кондинское, пгт. Куминский, п. Лиственичный, пгт. Междуреченский, п. Мулымья, с. Чантырья, п. Назарово, с. Шаим, п. Половинка, Березовский район: пгт. Березово, с. Саранпауль, д. Щекурья, д. Ясунт, Октябрьский район: пгт. Андра, с. Большой Атлым, пгт. Октябрьское, с. Большой Камень, п. Кормужиханка, п. Карымкары, с. Перегребное, д. Чемаша, д. Нижние Нарымкары, с. Каменное, с. Пальяново, пгт. Приобье, пгт. Талинка, с. Шеркалы).

Комплексные кадастровые работы (далее – ККР) выполняются одновременно в отношении всех объектов недвижимости, расположенных на территории кадастрового квартала.

В результате выполнения ККР возможно образование земельных участки, осуществить уточнение местоположения границ земельных участков, установить или уточнить местоположение на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, обеспечить исправление реестровых ошибок в части местоположения границ объектов недвижимости.

Основные этапы проведения комплексных кадастровых работ

Процесс ККР состоит из нескольких ключевых этапов:

Извещение о начале работ. Органы местного самоуправления, органы исполнительной власти субъекта и Росреестр публикуют извещения о начале выполнения ККР на своих официальных сайтах. В этих документах указываются сроки проведения работ, перечень затрагиваемых кадастровых кварталов, а также контактные данные исполнителей – кадастровых инженеров.

Сбор информации. Исполнители ККР собирают все исходные документы и картографические материалы, содержащие сведения о местоположении объектов недвижимости. Это могут быть технические паспорта зданий, межевые планы, государственные акты и другие документы.

Проведение полевых работ. Кадастровые инженеры проводят геодезические измерения на местности, чтобы уточнить местоположение границ земельных участков и объектов капитального строительства, в ряде случаев используют беспилотные летательные аппараты для создания съемки местности.

Анализ данных и подготовка проекта карты-плана территории. После завершения полевых работ кадастровые инженеры анализируют полученные

данные, сопоставляют с собранными исходными документами, сведениями Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) и готовят проект карты-плана территории. Этот документ содержит точные координаты и площади объектов недвижимости, которые подлежат последующему внесению в ЕГРН.

Согласительная комиссия. В целях согласования местоположения границ земельных участков, являющихся объектами ККР проводится заседание согласительной комиссии. Собственники объектов недвижимости имеющие вопросы или замечания при изучении проекта карты-плана территории, могут обратиться в согласительную комиссию, созданную органами местного самоуправления. Комиссия рассматривает все поступившие письменные возражения и принимает решение о возможности внесения изменений в проект карты-плана территории. Извещение о проведении заседания согласительной комиссии публикуется и размещается не менее чем за пятнадцать рабочих дней на официальном сайте органа местного самоуправления на территории которого выполняются ККР и заказчика работ, а также направляется публично-правовой компанией в форме электронного документа правообладателям объектов недвижимости по адресам электронной почты, которые содержатся в ЕГРН, а также посредством единого портала.

Рассмотрение возражений. Возражения заинтересованного лица, относительно местоположения границ земельного участка могут быть представлены в письменной форме в согласительную комиссию в период со дня опубликования извещения о проведении заседания согласительной комиссии по вопросу согласования местоположения границ земельных участков до дня проведения данного заседания, а также в течение тридцати пяти календарных дней со дня проведения первого заседания согласительной комиссии.

Утверждение карты-плана территории. Окончательный вариант карты-плана территории утверждается органом местного самоуправления после рассмотрения всех разногласий. Затем утвержденный документ направляется в Росреестр для внесения соответствующих изменений в ЕГРН.

Кто выполняет комплексные кадастровые работы?

Работы по уточнению границ земельных участков и иных объектов недвижимости выполняют кадастровые инженеры. Основанием выполнения работ является заключенный договор (соглашение) на выполнение ККР.

Работы на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в 2025 году за счет средств федерального бюджета будут проводиться специалистами: филиалом ППК «Роскадастр» по УФО, Уралгеоинформ и региональным отделением филиала ППК «Роскадастр» по УФО.

Важные моменты для собственников земельных участков

Участие в процессе. Собственники земельных участков должны понимать важность своего участия в процессе выполнения ККР, как в части предоставления имеющихся у них документов, так и участия в заседаниях согласительной комиссии. Это поможет избежать ошибок и неточностей при определении границ принадлежащих им объектов.

Доступ к участку. Закон обязывает владельцев земельных участков обеспечить доступ исполнителям работ к своим объектам недвижимости для проведения необходимых измерений.

Защита интересов. Если собственник считает, что полученные результаты ККР нарушают его права, он имеет право обжаловать их в судебном порядке. Однако значительно проще урегулировать все спорные моменты на этапе заседания согласительной комиссии.

Документы и информация. Важно предоставлять исполнителям ККР все имеющиеся у собственника документы по объекту недвижимости, даже если сведения о нем отсутствуют в ЕГРН. Это не только ускорит процесс и повысит точность проводимых работ в отношении состоящего на кадастровом учете объекта, но и позволит внести в ЕГРН сведения об отсутствующем по каким-либо причинам объекте (при условии, что он имеет признаки ранее учтенного объекта недвижимости).

Информированность. Важно следить за сообщениями на официальных сайтах органов государственной власти, органов местного самоуправления и Росреестра, чтобы быть в курсе сроков и этапов проведения ККР на территории, где располагаются объекты.

Изменения в законодательстве в 2025 году

В 2025 году в законодательство, о регулирующих комплексных кадастровых работах, были внесены важные изменения. Одним из ключевых нововведений стало появление понятия комплексных кадастровых работ федерального значения. Эти работы отличаются тем, что выполняются на основании соглашения о предоставлении публично-правовой компании «Роскадастр» субсидии на указанные цели, заключаемого между федеральным органом исполнительной власти и публично-правовой компанией.

Основные аспекты изменений:

Порядок выбора территорий. Перечень кадастровых кварталов, на которых планируется проведение ККР федерального значения, определяется на основе

предложений федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов РФ и самой публично-правовой компании. Критерии отбора определяются Правительством РФ.

Информационные сообщения. Федеральный орган исполнительной власти, ответственный за проведение ККР, обязан разместить на своем официальном сайте в интернете информационное сообщение о планируемых работах. Сообщение должно включать перечень затрагиваемых кадастровых кварталов и предполагаемые сроки выполнения работ.

Уведомление правообладателей. Публично-правовая компания обязана уведомлять правообладателей объектов недвижимости о начале выполнения ККР. Уведомления отправляются в электронном виде по адресу электронной почты правообладателя или через единый портал госуслуг. Важно понимать, что данную информацию получают только те правообладатели недвижимости, чей электронный адрес содержится в сведениях ЕГРН.

Формирование согласительной комиссии. В состав согласительной комиссии включаются представители федерального органа исполнительной власти, ответственного за проведение ККР, и/или его территориальных подразделений. Это сделано для повышения контроля над процессом и обеспечения соблюдения интересов всех сторон.

Направление карты-плана территории. После завершения работ публично-правовая компания «Роскадастр» направляет карту-план территории в соответствующий орган местного самоуправления для утверждения. Утвержденная карта-план направляется в Росреестр для внесения сведений в ЕГРН.

Все перечисленные нововведения направлены на повышение эффективности и прозрачности проведения комплексных кадастровых работ, а также на обеспечение защиты прав и интересов собственников объектов недвижимости.

Комплексные кадастровые работы играют ключевую роль в поддержании актуальности данных в Едином государственном реестре недвижимости. Участие в этом процессе помогает собственникам участков избежать возможных земельных споров и юридических проблем в будущем. Важно каждому правообладателю активно взаимодействовать с исполнителями работ, чтобы защитить свои интересы на всех этапах проведения ККР.