

УТВЕРЖДЕНО
Президиумом Ассоциации
«Национальное объединение
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров»
(протокол №06/17 от «28» июля 2017 г.)

ТИПОВОЙ СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Москва 2017 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Типовой стандарт осуществления кадастровой деятельности (далее – Стандарт) разработан в целях установления единых правил и требований к осуществлению кадастровой деятельности.

Стандарт содержит минимальные требования к деятельности кадастрового инженера, установление которых не ограничивает кадастрового инженера в целях осуществления кадастровой деятельности в использовании иных подходов, методов и технологий проведения работ, не запрещенных действующим законодательством Российской Федерации.

Последовательность и достаточность совершения кадастровым инженером действий в соответствии со Стандартом определяются, в том числе, конкретными обстоятельствами и условиями проведения кадастровых работ.

Стандарт подлежит обязательному применению саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров (далее – саморегулируемая организация) при разработке собственных стандартов осуществления кадастровой деятельности.

Решения об утверждении настоящего Стандарта, внесении в него изменений принимаются решением постоянно действующего коллегиального управления Ассоциации «Национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (далее – Национальное объединение).

2. КАДАСТРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Кадастровой деятельностью является выполнение работ в отношении недвижимого имущества, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления его государственного кадастрового учета сведения, и оказание услуг в установленных законом случаях.

Кадастровой деятельности соответствует код 71.12.7 в Общероссийском классификаторе видов экономической деятельности.

Объектами кадастровых работ выступают следующие объекты недвижимости: земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, единые недвижимые комплексы, помещения и машино-места. Кадастровые работы также выполняются в отношении частей земельных участков, зданий, сооружений, единого недвижимого комплекса и помещений.

Результатом кадастровых работ является подготовка следующих документов:

- 1) межевого плана – при кадастровом учете земельных участков;
- 2) технического плана – при кадастровом учете зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (далее также – объекты капитального строительства), единого недвижимого комплекса, помещений, машино-мест;

3) акт обследования – при снятии с кадастрового учета зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений, машино-мест.

Оказание дополнительных услуг в рамках кадастровой деятельности заключается в предоставлении результатов кадастровых работ в орган регистрации прав и получении документов, отражающих результат их рассмотрения.

Результаты кадастровых работ используются для информационного наполнения Единого государственного реестра недвижимости, ввода в эксплуатацию зданий, сооружений и единых недвижимых комплексов, при разрешении судебных споров в отношении недвижимого имущества.

Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает кадастровый инженер - физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации.

Кадастровый инженер вправе осуществлять кадастровую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя или работника юридического лица на основании трудового договора.

3. ДОГОВОР ПОДРЯДА НА ВЫПОЛНЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Основанием для проведения кадастровых работ является договор подряда (далее – договор) или определения суда.

Договор подряда заключается с юридическим лицом, в штате которого осуществляют свою деятельность не менее двух кадастровых инженеров, или с кадастровым инженером, осуществляющим свою деятельность в качестве индивидуального предпринимателя.

Цена подлежащих выполнению кадастровых работ определяется сторонами договора подряда на выполнение кадастровых работ путем составления твердой сметы.

На этапе заключения договора подряда в отношении кадастровых работ определяются:

- 1) заказчик работ;
- 2) подрядчик и при наличии субподрядчик работ;
- 3) вид и объем подлежащих выполнению работ;
- 4) объекты кадастровых работ;
- 5) перечень и порядок получения исходных данных, материалов и документов, необходимых для проведения кадастровых работ;
- 6) необходимость предоставления кадастровым инженером по результатам кадастровых работ документов в орган регистрации прав;
- 7) цена кадастровых работ;
- 8) порядок оплаты кадастровых работ;
- 9) сроки выполнения работ;

- 10) права и обязанности сторон договора;
- 11) порядок сдачи и приемки работ;
- 12) ответственность сторон договора;
- 13) иные условия проведения кадастровых работ

4. КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ

Выполнение кадастровых работ по подготовке межевых и технических планов осуществляется в следующей последовательности:

- 1) сбор и анализ исходных данных, материалов и документов, касающихся объекта недвижимости (объекта кадастровых работ);
- 2) проведение работ по определению характеристик объекта недвижимости (объекта кадастровых работ);
- 3) подготовка итоговой документации: межевого плана или технического плана.

В качестве обязательных исходных данных при проведении кадастровых работ выступают сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН). Использование сведений ЕГРН об определенных объектах недвижимости и территории зависит от вида объекта кадастровых работ и условиями проведения кадастровых работ.

Сведения ЕГРН, подлежащие использованию в общих случаях при проведении кадастровых работ, выступают следующие:

- 1) об объекте кадастровых работ в случае работы с объектом недвижимости, прошедшим государственный кадастровый учет;
- 2) о территории:
 - на которой расположен земельный участок (объект кадастровых работ), не прошедший государственный кадастровый учет или местоположение границ которого требует уточнения;
 - на которой расположен объект капитального строительства (объект кадастровых работ) в случае отсутствия сформированного под ним земельного участка;
- 3) о земельном участке, на котором расположен объект капитального строительства (объект кадастровых работ);
- 4) о здании или сооружении, в котором расположены помещение или машино-место (объект кадастровых работ). Данный пункт не является обязательным при работе с жилыми помещениями в многоквартирных жилых домах;
- 5) об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (объекта кадастровых работ);
- 6) о помещениях и машино-местах, расположенных в многоквартирном жилом доме (объекте кадастровых работ).

Использование иных исходных данных, материалов и документов обуславливаются набором характеристик об объекте недвижимости и методов

их определения, которые подлежат включению в межевой или технический план по результатам проведения кадастровых работ.

При проведении кадастровых работ в отношении объекта недвижимости, не прошедшего государственной кадастровый учет, кадастровому инженеру надлежит определить полный набор характеристик такого объекта, позволяющих описать его в качестве индивидуально-определенного объекта недвижимости. В исключительной компетенции кадастрового инженера находится определение площадных характеристик объекта недвижимости и пространственное описание местоположения его границ (в том числе его частей). Определение остальных характеристик объекта недвижимости осуществляется кадастровым инженером путем использования сведений документов, изданных органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными организациями, а также предоставленными заказчиками кадастровых работ.

При проведении кадастровых работ в отношении объекта недвижимости, прошедшего государственной кадастровый учет, кадастровому инженеру надлежит определить площадные характеристики объекта недвижимости и (или) пространственное описание местоположения его границ. В ряде случаев допускается дополнительно в межевом и техническом плане приводить иные характеристики объекта недвижимости, содержащие новые для внесения в ЕГРН сведения, при наличии подтверждающих такое изменение документов.

В случае, если при определении местоположения границ земельного участка могут быть затронуты права и интересы правообладателя смежного с ним земельного участка, кадастровому инженеру необходимо провести с ним процедуру согласования установленных им границ объекта кадастровых работ. Проведение согласования границ земельного участка находится в исключительной компетенции кадастрового инженера.

Завершающим этапом проведения кадастровых работ является подготовка межевого или технического плана и передача его заказчику кадастровых работ. Если договором подряда предусмотрено оказание кадастровым инженером дополнительных услуг по предоставлению указанных документов в орган регистрации прав, то кадастровому инженеру необходимо осуществить данные мероприятия с получением по результатам их рассмотрения соответствующих документов.

Выполнение кадастровых работ по подготовке акта обследования осуществляется в следующей последовательности:

- 1) сбор и анализ исходных данных, материалов и документов, касающихся объекта недвижимости (объекта кадастровых работ);
- 2) проведение работ по обследованию на местности места расположения объекта недвижимости (объекта кадастровых работ);
- 3) подготовка итоговой документации – акта обследования.

В качестве исходных данных при подготовке акта обследования выступают сведения ЕГРН об объекте недвижимости, являющегося объектом кадастровых работ и подлежащим снятию с кадастрового учета, а также

документы, подтверждающие прекращение существования такого объекта. Основной целью осмотра кадастровым инженером места нахождения объекта недвижимости является установление факта прекращения его существования в результате гибели или уничтожения. Подготовленный по результатам работ акт обследования подлежит сдаче в орган регистрации прав силами заказчика кадастровых работ или при наличии соответствующих условий в договоре подряда на выполнение кадастровых работ – кадастровым инженером.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДНЫХ И ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Определение площадных и пространственных характеристик объектов недвижимости, в том числе их частей, находится в исключительной компетенции кадастрового инженера.

Кадастровый инженер определяет:

- 1) площадь земельного участка на основе использования координат характерных точек его границ;
- 2) площадь здания, помещения, машино-места на основе использования длин линий ограждающих конструкций (стен) таких объектов недвижимости.

Каждый из указанных методов определения площади применим при вычислении площади и площади застройки сооружения.

Определение координат характерных точек границ или контуров объектов недвижимости осуществляется на выбор кадастрового инженера одним или несколькими из следующих методов:

- 1) геодезическим методом (триангуляция, полигонометрия, трилатерация, прямые, обратные или комбинированные засечки и иные геодезические методы);
- 2) методом спутниковых геодезических измерений (определений);
- 3) фотограмметрическим методом;
- 4) картометрическим методом;
- 5) аналитическим методом.

Выбор подлежащего использованию при проведении кадастровых работ метода определения координат зависит от:

- 1) вида объекта кадастровых работ;
- 2) точности определения координат, которую необходимо обеспечить;
- 3) условий местности, на которых расположен объект кадастровых работ;
- 4) наличия необходимых технических и документальных средств в распоряжении кадастрового инженера.

6. ДОКУМЕНТАЛЬНОЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В целях организации и осуществления кадастровой деятельности кадастровый инженер должен иметь:

1) печать с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии), страхового номера индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации;

2) усиленную квалифицированную электронную подпись.

В целях осуществления кадастровой деятельности в распоряжении кадастрового инженера должны находиться:

1) программные продукты, позволяющие сформировать межевой план, технический план и акт обследования в электронном и бумажном виде в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

2) геодезические приборы, инструменты и оборудование, в том числе спутниковые, программные продукты для обработки результатов полевых измерений, сведения об исходных пунктах государственной геодезической сети и (или) опорно-межевой сети (при использовании геодезического и спутникового методов определения координат);

3) картографические и плановые материалы, инструменты или программное обеспечение, позволяющие определить координаты характерных точек картометрическим методом при использовании такого метода;

4) фотограмметрические материалы и программные продукты, позволяющие определить координаты характерных точек фотограмметрическим методом при использовании такого метода;

5) документы, служащие в соответствии с законодательством Российской Федерации основанием для внесения в межевой и технический план сведений о характеристиках объекта недвижимости, установление которых не отнесено к исключительной компетенции кадастрового инженера.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА

Кадастровый инженер при осуществлении кадастровой деятельности обязан соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандарты осуществления кадастровой деятельности и правила профессиональной этики кадастровых инженеров.

Кадастровый инженер несет бремя ответственности за несоблюдение указанных требований в виде возможности применения к нему:

1) саморегулируемой организацией дисциплинарной ответственности вплоть до исключения из ее членов;

2) административной ответственности за внесение заведомо ложных сведений в межевой план, технический план или акт обследования, если это действие не содержит уголовно наказуемого деяния;

3) уголовной ответственности за внесение заведомо ложных сведений в межевой план, технический план или акт обследования, или подлог документов, на основании которых они были подготовлены.

Поскольку кадастровый инженер перед заказчиками кадастровых работ и третьими лицами также несет имущественную ответственность, его гражданская ответственность подлежит обязательному страхованию.

Кадастровые инженеры, осуществляющие кадастровую деятельность в качестве работников юридического лица, являются носителями ответственности, предусмотренной трудовым законодательством.