УТВЕРЖДЕНО
Президиумом Ассоциации
«Национальное объединение
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров»
(Протокол № 10/24 от 06.11.2024)

ТИПОВОЙ ДОГОВОР ПОДРЯДА НА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ

(подготовка схемы расположения земельного участка[1] на кадастровом плане территории)

г. _____ «__» _____ 20__ г.

_____,
(ФИО (последнее при наличии) физического лица либо полное наименование юридического лица)

в лице _____,
(ФИО представителя физического лица либо должность, ФИО представителя юридического лица)

действующего на основании _____,
(Устава, доверенности или указать иной документ)

именуемый в дальнейшем Заказчик, с одной стороны, и_____
(ФИО индивидуального предпринимателя

_____,
или полное наименование юридического лица)

в лице _____,
(ФИО представителя индивидуального предпринимателя либо должность, ФИО представителя юридического лица)

действующего на основании _____,
(свидетельства о регистрации в качестве ИП, листа записи Единого государственного реестра ИП, Устава, доверенности)

именуемый в дальнейшем Подрядчик, с другой стороны, в дальнейшем именуемые вместе Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Подрядчик обязуется выполнить работы, подготовить по установленной форме и передать Заказчику схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, а Заказчик обязуется принять схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории и оплатить выполненные работы.

Подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории осуществляется в связи с:

_____

(- образованием земельного участка путем объединения земельных участков;
- *образованием земельных участков путем раздела земельного участка;*
- *образованием земельного участка путем раздела земельного участка с сохранением исходного в измененных границах;*
- *образованием земельных участков путем перераспределения земельных участков;*
- *образованием земельного участка путем перераспределения земельного участка и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;*
- *образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности)*

Характеристики объекта работ:

адрес (описание местоположения): _____;

кадастровый номер исходного земельного участка, из которого предусмотрено образование земельного участка *(при наличии)*_____;

[1] В случае образования нескольких земельных участков по тексту договора подряда указываются слова «схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории»

номер кадастрового квартала _____;
цель использования _____;
иное *(в случае необходимости)* _____.

1.2. Результатом работ является подготовленная Подрядчиком схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории для представления ее в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ.

Подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории осуществляется в форме[2]:

- электронного документа (в формате PDF, XML);
- документа на бумажном носителе.

1.3[3]. В целях реализации предмета настоящего договора Подрядчик осуществляет иные работы:

- получение сведений из Единого государственного реестра недвижимости, сведений единой электронной картографической основы, картографических материалов и иных сведений государственных фондов пространственных данных, землеустроительной документации и иных сведений, хранящихся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, а также других сведений и документов, необходимых для проведения работ;
- получение сведений из государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности (документы территориального планирования, правила землепользования и застройки, проекты планировки территории, проекты межевания территории, положения об особо охраняемой природной территории, сведения о зонах с особыми условиями использования территории, о земельных участках общего пользования и территориях общего пользования, красных линиях);
- иные работы.

2. Цена работ и порядок расчетов

2.1. Цена подлежащих выполнению работ в соответствии с твердой сметой составляет_____ рублей ___копеек, НДС не облагается (Приложение № 1 к настоящему договору подряда). *Сумма НДС в цене работ выделяется в случае если Подрядчиком применяется общий режим налогообложения в соответствии с налоговым законодательством РФ.*

Цена работ включает в себя расходы Подрядчика, связанные с выполнением работ в объеме, предусмотренном Сметой, включая уплату налогов и сборов, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Изменение цены работ в одностороннем порядке не допускается.

2.2. Расчеты между Сторонами производятся в соответствии со следующими условиями[4]:

Вариант №1 (оплата работ на условиях 100% предоплаты)

2.2.1. Заказчик обязуется оплатить Подрядчику стоимость выполнения работ, предусмотренную п.2.1 Договора, на условиях 100% предоплаты в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня заключения настоящего Договора.

Вариант №2 (оплата работ на условиях авансирования)

---

[2] Форма подготовки схемы указывается исходя из требований законодательства и соглашения сторон.

[3] Пункт 1.3 не является обязательным. Пункт 1.3 в целом или его отдельные положения могут быть прописаны в договоре подряда, исходя из соглашения сторон.

[4] В договоре необходимо прописать один из предложенных вариантов пункта 2.2.1.

2.2.1. Аванс в размере ___ (_____) процентов от стоимости выполнения работ, что составляет _____ (_____) рублей ___копеек, оплачивается Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня заключения настоящего Договора.

Оставшаяся часть стоимости выполнения работ, что составляет _____ (_____) рублей ___копеек, оплачивается Заказчиком в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня[5]

_____

(*подписания Акта сдачи-приемки выполненных работ/ утверждения исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченным на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленной в соответствии с настоящим договором*)

Вариант №3 (оплата работ на условиях постоплаты)

2.2.1. Заказчик обязуется оплатить Подрядчику стоимость выполнения работ, предусмотренную п.2.1 Договора, на условиях постоплаты в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня[6]

_____

(подписания Акта сдачи-приемки выполненных работ/ утверждения исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченным на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленной в соответствии с настоящим договором)

2.3. Расчеты по настоящему Договору проводятся в безналичной форме по реквизитам, указанным в разделе 9 настоящего Договора, либо наличным расчетом в кассу Подрядчика[7], средством платежа является российский рубль.

2.4. Заказчик признается исполнившим обязанность по оплате с момента зачисления денежных средств на счет Подрядчика либо внесения денежных средств в кассу Подрядчика.

2.5. Стороны пришли к соглашению, что в отношении платежей по настоящему Договору, проценты на сумму долга по статье 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, не начисляются.

3. Сроки выполнения работ

3.1. Подрядчик должен приступить к выполнению работ по настоящему договору: «__»_____ ____года, завершить работы по настоящему договору: «__»_____ ___года.

3.2. Сроки выполнения работ по настоящему договору могут быть изменены по соглашению сторон.

3.3. Подрядчик вправе досрочно выполнить работы и сдать их результат Заказчику, а Заказчик обязан принять выполненные работы.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Подрядчик обязан:

4.1.1. Выполнять работы из материалов, силами и средствами Подрядчика в соответствии с условиями настоящего договора и исходными данными, предоставленными Заказчиком, а также иные виды работ, необходимые для реализации предмета настоящего договора.

4.1.2. Подготовить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

---

[5] Необходимо прописать один из вариантов оплаты оставшейся части стоимости выполнения работ.

[6] Необходимо прописать один из вариантов постоплаты.

[7] Наличная форма расчетов применяется Сторонами только в случае наличия у Подрядчика кассы, организованной в соответствии с требованиями законодательства РФ.

4.1.3. Согласовать с Заказчиком результаты выполненных работ.

4.1.4. Безвозмездно исправить по требованию Заказчика все выявленные недостатки, если в процессе выполнения работы Подрядчик допустил отступление от условий договора, ухудшившее качество работы.

4.1.5. Передать Заказчику схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленную в соответствии с условиями настоящего договора.

4.1.6. Соблюдать требования федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации к образуемым и измененным земельным участкам, а также к подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

4.1.7. Отказаться от выполнения работ в случае, если образование земельного участка в заявленных Заказчиком границах приведет к нарушению требований к образуемым и (или) измененным земельным участкам, предусмотренных федеральными законами Российской Федерации.

4.1.8. Отказаться от выполнения работ в случае, если образование земельного участка не допускается на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

4.1.9. Незамедлительно уведомить Заказчика о приостановлении или об отказе от выполнения работ в случаях, предусмотренных пунктами 4.1.7, 4.1.8, 4.2.3, 4.2.4 настоящего Договора.

4.1.10. В случае расторжения договора по инициативе Подрядчика по причинам, указанным в п.4.1.7, 4.1.8, 4.2.3, 4.2.4 настоящего Договора, осуществить возврат Заказчику суммы оплаты по договору, за исключением суммы за фактически выполненные Подрядчиком работы[8].

4.1.11. Не разглашать третьим лицам конфиденциальную информацию, если режим конфиденциальности информации был прямо установлен передающей стороной, и не использовать ее для каких-либо целей, кроме связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору, обеспечить защиту персональных данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.

4.1.12. Не передавать оригиналы или копии документов, полученные от Заказчика, третьим лицам без его предварительного письменного согласия, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.2. Подрядчик имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять способы выполнения работ в соответствии с требованиями к образуемым и измененным земельным участкам, а также к подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, установленными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

4.2.2. Требовать при выполнении работ от Заказчика обеспечения доступа на объект, в отношении которого выполняются работы[9], предоставления документации, необходимой для выполнения соответствующих работ.

4.2.3. Не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда выявлены реестровые ошибки в сведениях ЕГРН, устранение которых необходимо для проведения работ по настоящему договору.

4.2.4. Отказаться от выполнения работ в случае, если Заказчик нарушил условия настоящего Договора и не обеспечил предоставление необходимой информации и (или)

[8] Пункт 4.1.10 может быть прописан в договоре подряда, если в пункте 2.2.1 оплата стоимости работ предусмотрена на условиях авансирования или предоплаты.

[9] Условие, предусматривающее право требовать обеспечения доступа на объект работ прописывается если договором подряда предусматриваются работы по обследованию объекта работ на местности.

документов, необходимых для выполнения работ или не обеспечил Подрядчику доступ на объект, в отношении которого выполняются работы[10].

4.2.5. Хранить и распоряжаться по своему усмотрению сведениями, документами, материалами, полученными в целях реализации предмета настоящего договора в рамках иных работ, предусмотренных п.1.3 настоящего Договора[11].

4.3. Заказчик обязан:

4.3.1. Передать Подрядчику имеющиеся у Заказчика исходные документы для выполнения работ (документы, устанавливающие или подтверждающие право на исходный земельный участок, из которого предусмотрено образование земельного участка, в том числе судебные акты; документы, определяющие местоположение границ исходного земельного участка при его образовании, в том числе утвержденные проекты границ земельных участков, акты об отводе земельных участков, утвержденные в установленном законодательством Российской Федерации порядке проекты организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан и т.п.) в срок, определенный Подрядчиком.

4.3.2. Уплатить Подрядчику установленную цену в порядке и на условиях, предусмотренных договором.

4.3.3. Оказывать содействие Подрядчику в выполнении работ в объеме и на условиях, предусмотренных в договоре.

4.3.4. Обеспечить свободный доступ на объект, в отношении которого выполняются работы по настоящему Договору[12].

4.3.5. Обеспечить на объекте, в отношении которого выполняются работы по настоящему Договору, условия, отвечающие требованиям охраны труда и техники безопасности на объекте[13].

4.3.6. Принять схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленную в результате выполнения работ, за исключением случаев, когда он вправе потребовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок или отказаться от исполнения договора.

4.3.7. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня передачи Подрядчиком схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленной в результате выполнения работ по настоящему Договору, осуществить подачу заявления в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, о ее утверждении в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.3.8. В случаях, когда исполнение работы по договору стало невозможным вследствие действий или упущений Заказчика, а также в случаях, предусмотренных пунктами 4.1.7, 4.1.8, 4.2.3, 4.2.4 настоящего Договора, уплатить Подрядчику часть указанной в договоре цены за фактически выполненные работы.

4.4. Права Заказчика:

Заказчик вправе проверять ход и качество работы, выполняемой Подрядчиком, не вмешиваясь в его деятельность.

5. Порядок сдачи и приемки результата работ

[10] Условие, предусматривающее право отказаться от выполнения работ при необеспечении доступа на объект работ прописывается если договором подряда предусматриваются работы по обследованию объекта на местности.

[11] Пункт 4.2.5 может быть прописан в договоре подряда, если пунктом 1.3 предусмотрены работы по запросу сведений, осуществляемые Подрядчиком в целях реализации предмета настоящего договора.

[12] Пункт 4.3.5 может быть прописан в договоре подряда, если по соглашению сторон предусматриваются работы по обследованию объекта на местности.

[13] Пункт 4.3.5 может быть прописан в договоре подряда, если по соглашению сторон предусматриваются работы по обследованию объекта на местности.

5.1. В результате выполнения работ Подрядчик подготавливает схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории и передает Заказчику[14]:

- схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории в форме электронного документа (в формате PDF, XML) на электронном носителе в 1 (одном) экземпляре;

- схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории в форме документа на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре.

5.2. При завершении работ Подрядчик предоставляет Заказчику акт сдачи-приемки выполненных работ с приложением к нему схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории *(результата выполненных работ)*.

Передача результата выполненных работ Заказчику осуществляется по месту нахождения Подрядчика.

5.3. Подрядчик вправе по своему усмотрению в случае уклонения Заказчиком от получения результата работ передать его Заказчику посредством сдачи в организацию связи для его пересылки Заказчику.

5.4. Заказчик обязуется принять результат работ в течение 3 (трех) дней со дня получения акта сдачи-приемки выполненных работ, и направить Подрядчику подписанный акт сдачи-приемки или мотивированный отказ в приемке результата выполненных работ.

При этом, в случае если в течение установленного настоящим пунктом срока, к Подрядчику не поступит подписанный со стороны Заказчика Акт сдачи-приемки выполненных работ либо мотивированный отказ Заказчика от приемки выполненных работ с указанием обнаруженных недостатков результата работ, работы признаются надлежаще выполненными Подрядчиком и принятыми Заказчиком.

5.5. В случае мотивированного отказа Заказчиком от приемки результата выполненных работ Сторонами составляется двухсторонний акт с указанием перечня необходимых доработок и сроков их выполнения.

5.6. Заказчик, принявший работу без проверки, не лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки.

Работы считаются принятыми с момента подписания Сторонами акта сдачи-приемки, если иное не предусмотрено договором. При отказе от подписания акта кем-либо из Сторон об этом делается отметка в акте сдачи-приемки. Основания для отказа излагаются отказавшейся Стороной в акте сдачи-приемки либо для этого составляется отдельный документ.

6. Гарантии качества работы

6.1. Гарантии качества распространяются на все работы, выполненные Подрядчиком по Договору.

6.2. Гарантийный срок составляет 2 (два) месяца с момента исполнения Подрядчиком обязанности по передаче результата выполненных работ Заказчику.

6.3. В течение гарантийного срока Подрядчик отвечает за качество работ, за исключением случаев, когда обстоятельства, повлекшие возникновение недостатков в результатах выполненных работ, возникли после их передачи Заказчику.

6.4. В случае выявления исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, несоответствия схемы расположения земельного участка форме, формату или требованиям к ее подготовке, которые установлены органом нормативно-правового регулирования,

[14] В п.5.1 договора подряда указывается результат выполненных работ – схема, подготовленная в форме, предусмотренной соглашением сторон, а также могут быть указаны иные документы, материалы, полученные в результате выполнения иных работ, осуществляемых Подрядчиком в целях реализации предмета договора подряда.

возникшего по вине Подрядчика, Подрядчик обязан устранить такое несоответствие за свой счет в согласованные с Заказчиком сроки.

6.5. В случае выявления исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, нарушения предусмотренных федеральными законами Российской Федерации требований к образуемому в соответствии со схемой земельному участку и (или) измененному земельному участку, преобразование которого осуществляется, возникшего по вине Подрядчика, Подрядчик обязан устранить такое нарушение за свой счет в согласованные с Заказчиком сроки.

6.6. Гарантии качества не распространяются на случаи, если образование земельного участка в соответствии с подготовленной Подрядчиком и утвержденной актом органа, уполномоченного на предоставление земельных участков, схемой приводит к нарушению требований к образуемым и (или) измененным земельным участкам, предусмотренных федеральными законами Российской Федерации, выявленному в том числе при выполнении кадастровых работ на основании такой схемы или при осуществлении органом регистрации прав правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и подготовленных на основании такой схемы, в том числе по причинам выявления пересечения границ образуемого земельного участка с границами другого земельного участка, муниципального образования, населенного пункта, территориальных зон, лесничеств, иных зон и территорий, сведения о координатах характерных точек границ которых были внесены в Единый государственный реестр недвижимости после даты передачи Подрядчиком схемы по акту сдачи-приемки выполненных работ.

6.7. Гарантии качества не распространяются на случаи, если местоположение земельного участка, образование которого предусмотрено подготовленной Подрядчиком схемой, полностью или частично совпадает с местоположением земельного участка, образуемого в соответствии с ранее принятым решением об утверждении схемы расположения земельного участка, срок действия которого не истек и сведения о котором отсутствуют в общедоступных источниках, содержащих сведения о пространственных данных.

6.8. Внесение изменений в схему расположения земельного участка в целях устранения нарушений и недостатков, указанных в п.6.6 и 6.7 настоящего Договора осуществляется за счет сил и средств Заказчика.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение, ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и условиями договора.

7.2. В случае просрочки исполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных договором, а также в иных случаях ненадлежащего исполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных договором, Подрядчик вправе потребовать уплаты неустоек (штрафов, пеней).

Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока исполнения обязательства. Пеня устанавливается в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от неуплаченной в срок суммы, но не более 10% от цены договора.

Штрафы начисляются за ненадлежащее исполнение либо неисполнение Заказчиком обязательств, предусмотренных договором, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных договором.

Штраф устанавливается за каждый факт неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств в размере 1% (одного) процента от цены договора.

7.3. В случае просрочки Подрядчиком исполнения обязательств, предусмотренных договором, а также в иных случаях ненадлежащего исполнения Подрядчиком обязательств, предусмотренных договором, Заказчик вправе направить Подрядчику требование об уплате неустоек (штрафов, пеней).

Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного настоящим Договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока исполнения обязательства. Пеня устанавливается в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены Договора, уменьшенной на сумму пропорциональную объему обязательств, предусмотренных настоящим Договором и фактически исполненных Подрядчиком, но не более 10% от цены Договора.

Штрафы начисляются за ненадлежащее исполнение либо неисполнение Подрядчиком обязательств, предусмотренных договором, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных договором.

Штраф устанавливается за каждый факт неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств в размере 1% (одного) процента от цены договора.

7.4. Правила определения неустойки, предусмотренные п.7.2-7.3. договора применяются в тех случаях, когда законом не установлен иной порядок начисления неустойки (пени, штрафа).

7.5. Подрядчик при наличии вины несет ответственность за несоблюдение требований федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации к образуемым и измененным земельным участкам, а также к подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

7.6. Ни одна из Сторон ни при каких обстоятельствах не возмещает другой Стороне упущенную выгоду, если иное прямо не предусмотрено условиями договора.

8. Дополнительные условия

8.1. Подрядчик обязан заблаговременно уведомить Заказчика о возможном увеличении стоимости работ и приостановить их выполнение до получения согласия Заказчика на их продолжение.

8.2. В необходимых случаях Стороны в развитие и уточнение Договора заключают дополнительные соглашения.

8.3. Если в процессе выполнения работ выявится нецелесообразность их дальнейшего проведения, стороны обязаны незамедлительно известить друг друга об их приостановлении и рассмотреть вопрос о целесообразности и/или направлениях продолжения работ. В случае прекращения работ для Сторон наступают последствия и ответственность, предусмотренные ст.716 и 717 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.4. Подрядчик _____ право привлекать третьих лиц к исполнению работ,

имеет (не имеет)[15]

предусмотренных настоящим Договором.

8.5. Ни одна из Сторон не будет нести ответственность за полное или частичное неисполнение условий настоящего Договора, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора.

[15] Указывается один из предложенных вариантов по согласованию с Заказчиком.

8.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются по правилам и в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8.7. Подписывая настоящий Договор, Заказчик подтверждает, что он ознакомлен со всеми пунктами настоящего Договора, осознает и принимает все его положения, на все вопросы получил удовлетворяющие его разъяснения.

8.8. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.9. Заказчик настоящим предоставляет Подрядчику право осуществлять с целью исполнения Договора обработку персональных данных, предоставленных Заказчиком либо полученных Подрядчиком в ходе заключения, исполнения Договора, в том числе совершать любые действия (операции) или совокупность действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Срок обработки персональных данных ограничивается периодом действия Договора и сроком исковой давности для предъявления требований после прекращения действия Договора.

Подрядчик обязан обеспечивать сохранность персональных данных, предоставленных Заказчиком для заключения Договора, а также ставших известными Подрядчику в связи с заключением и/или исполнением Договора.

Заказчик предоставляет Подрядчику право на передачу сведений о заключенном Договоре третьим лицам.

8.10. Все уведомления, сообщения, связанные с исполнением договора, за исключением претензий, а также уведомлений об одностороннем отказе от исполнения Договора, могут направляться Сторонами друг другу посредством отправления по почте заказным письмом, нарочно по адресу Стороны, указанному в разделе 9 Договора, а также по электронной почте.

Уведомления, сообщения, направленные по электронной почте, признаются имеющими юридическую силу для Сторон Договора только в случае, если они были направлены по следующим адресам/номерам:

- для Подрядчика: e-mail: _____;
- для Заказчика: e-mail: _____.

Уведомления, сообщения, направленные по иным адресам электронной почты, не признаются юридически значимыми для Сторон в рамках исполнения обязательств по Договору.

Стороны признают юридическую силу направленных по электронной почте сканированных копий уведомлений, сообщений до момента обмена подлинниками данных экземпляров.

9. Адреса и реквизиты сторон

Заказчик[16] Подрядчик[17]

[16] В отношении физического лица: ФИО (последнее - при наличии), СНИЛС (при его отсутствии - наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания в соответствии с ФИАС). В отношении юридического лица: полное или сокращенное (при наличии) наименование, адрес (место нахождения), банковские реквизиты, ОГРН, ИНН, адрес электронной почты (при наличии), должность, ФИО (последнее - при наличии) должностного лица. В отношении иностранного юридического лица: полное наименование, страна регистрации (инкорпорации), регистрационный номер, дата регистрации, адрес (место нахождения) в стране регистрации (инкорпорации), адрес электронной почты (при наличии), а также ИНН, ОГРН (при наличии).

_____	_____
Адрес: _____	Адрес: _____
ОГРН:_____	ОГРН:_____
ИНН: _____	ИНН: _____
Банковские реквизиты: _____	Банковские реквизиты: _____
Подрядчик _____	Заказчик _____
М. П. (подпись)	М. П. (подпись)

Приложение 1
к договору подряда на выполнение работ
№_____ от «___» _____ 20___ г.

Утверждаю[18]:	Согласовано[19]:
Заказчик	Подрядчик
_____	_____
М.П. (подпись)	М.П. (подпись)
«___» _____ 20___ г.	«___» _____ 20___ г.

ТВЕРДАЯ СМЕТА
на выполнение работ

1. Подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории

2. Проведение иных работ, необходимых для подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории

[17] В отношении ИП: ФИО (последнее - при наличии), ОГРНИП, СНИЛС, контактный телефон, почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии). В отношении юридического лица: полное или сокращенное (при наличии) наименование, адрес (место нахождения), банковские реквизиты, ОГРН, ИНН, адрес электронной почты (при наличии), должность, ФИО (последнее - при наличии) должностного лица.

[18] В отношении физического лица: ФИО (последнее - при наличии). В отношении юридического лица: полное или сокращенное (при наличии) наименование, должность, ФИО (последнее - при наличии).

[19] В отношении ИП: ФИО (последнее - при наличии). В отношении юридического лица: полное или сокращенное (при наличии) наименование, должность, ФИО (последнее - при наличии).

Приложение 2
к договору подряда на выполнение работ
№_____ от «___» _____ 20___ г.

АКТ СДАЧИ-ПРИЕМКИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

г._____ «__» _____20__ г.

_____,
(ФИО физического лица (последнее при наличии) либо полное наименование юридического лица)

в лице _____,
(ФИО представителя физического лица либо должность, ФИО представителя юридического лица)

действующего на основании _____,
(Устава, доверенности или указать иной документ)

именуемый в дальнейшем Заказчик, с одной стороны, и_____
(ФИО индивидуального предпринимателя

_____,
или полное наименование юридического лица)

в лице _____,
(должность, ФИО представителя юридического лица)

действующего на основании _____,
(свидетельства о регистрации в качестве ИП, листа записи Единого государственного реестра ИП, Устава, доверенности)

именуемый в дальнейшем Подрядчик, с другой стороны, в дальнейшем именуемые вместе Стороны, составили настоящий акт сдачи-приемки выполненных работ о нижеследующем:

во исполнение п.1.1 и п.5.1, 5.2 договора подряда Подрядчик оказал услуги Заказчику по выполнению работ, подготовив по установленной форме и передав Заказчику схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории;

во исполнение п.1.1 и п.5.4 договора подряда Заказчик принял результаты работ в виде схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в количестве:

- 1 (один) экземпляр в форме электронного документа (в формате PDF, XML) на электронном носителе;
- 1 (один) экземпляр в форме документа на бумажном носителе,

и оплатил результаты выполнения работ по договору подряда в полном объеме;

подписывая акт сдачи-приемки выполненных работ, Заказчик выражает свое согласие с содержанием подготовленной по результатам таких работ схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

На основании изложенного Стороны заявляют, что услуги по договору подряда оказаны в полном объеме, надлежащего качества, претензий у Сторон по исполнению договора друг к другу не имеется.

Приложение:
1. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории в форме электронного документа (в формате PDF, XML), на электронном носителе в 1 экз.
2. Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории в форме документа на бумажном носителе, на 1 л. в 1 экз.

Заказчик[20]:	Подрядчик[21]:
_____	_____
М.П. (подпись)	М.П. (подпись)
«___» _____ 20___ г.	«___» _____ 20___ г.

[20] В отношении физического лица: ФИО (последнее - при наличии). В отношении юридического лица: полное или сокращенное (при наличии) наименование, должность, ФИО (последнее - при наличии).

[21] В отношении ИП: ФИО (последнее - при наличии). В отношении юридического лица: полное или сокращенное (при наличии) наименование, должность, ФИО (последнее - при наличии).

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту Типового договора на выполнение работ по подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории

Высшая экспертная коллегия Национальной палаты кадастровых инженеров (далее – ВЭК) разработала проект Типового договора на выполнение работ по подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

В соответствии со ст.11.10 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (далее – Схема) представляет собой изображение границ образуемого земельного участка (участков) на кадастровом плане территории и содержит сведения о его (их) площади. Т.е. является документом, в котором отражены проектные границы и площадь образуемых земельных участков.

Подготовка Схемы осуществляется в соответствии с требованиями к ее формату и форме, которые устанавливаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, а проектирование границ образуемого земельного участка - в соответствии с требованиями к образуемым и изменяемым земельным участкам, установленными ЗК РФ, с учетом градостроительных норм и ограничений.

Схема подлежит утверждению органами государственной власти или органами местного самоуправления в порядке, установленном ЗК РФ.

Нарушение требований к подготовке Схемы и образуемым участкам является основанием для отказа уполномоченным органом в утверждении схемы и предоставлении земельного участка.

Таким образом, проектирование границ земельного участка – сложное и ответственное мероприятие, включающее процессы по предварительной подготовке, анализу землеустроительной, градостроительной и иной документации о территории, и во многих случаях образования земельных участков для подготовки Схемы требуется помощь специалиста, обладающего специальными знаниями - кадастрового инженера.

При этом подготовка Схемы может осуществляться с помощью платного электронного сервиса подготовки схемы, размещенного на официальном сайте Росреестра.

Данный сервис с 01.01.2025 переносится с сайта Росреестра на Единую цифровую платформу НСПД. С его помощью подготовка Схемы может осуществляться любым заинтересованным лицом, в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2024 №317-ФЗ.

Однако действующий в настоящее время сервис Росреестра не содержит полного объема пространственных данных, которые необходимо учитывать при проектировании границ участков, а наполнение данными новой платформы НСПД планируется полностью завершить только к 2030 году, в связи с чем утверждение уполномоченным органом подготовленной с помощью данных сервисов Схемы не может быть гарантированным, а кадастровый инженер долгое время останется актуальным и востребованным участником процесса ее подготовки, интересы которого предлагается защитить соответствующими условиями Типового договора на выполнение работ.

На практике возникают случаи, когда в ходе проведения кадастровых работ или на этапе осуществления государственного кадастрового учета выявляется, что образование земельного участка невозможно осуществить на основании подготовленной кадастровым инженером и утвержденной уполномоченным органом схемы, в том числе в связи с пересечением границ смежных участков, учтенных в ЕГРН после подготовки и утверждения схемы, либо границ ранее учтенных участков, не установленных в соответствии с требованиями законодательства, а также в связи с наличием ограничений, препятствующих образованию участка, сведения о которых отсутствуют в открытых геоинформационных источниках, либо иных нарушений к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам. Т.е. возникают ситуации, при которых ответственность за невозможность образовать земельный участок по тем или иным причинам возлагается на кадастрового инженера, подготовившего Схему, при отсутствии его вины.

Между тем, Схема не является результатом кадастровых работ и кадастровый инженер не обладает исключительным правом на ее подготовку, а уполномоченный орган, утверждающий такую схему вправе ее изменить и утвердить в ином варианте, чем вариант, подготовленный кадастровым инженером, в связи с чем возникает необходимость установления пределов ответственности кадастрового инженера, подготовившего Схему, для защиты его интересов.

На необходимость разработки Типового договора также повлияли доводы заксобрания республики Карелия, изложенные в пояснительной записке к законодательной инициативе №516285-8 о включении Схемы в перечень результатов кадастровых работ, подготовленной в сентябре 2023 года.

Исходя из Пояснительной записки к законопроекту, в адрес депутатов поступают обращения граждан о многочисленных ошибках, допускаемых кадастровыми инженерами в схемах, требующихся для бесплатного предоставления земельных участков. В этой связи, их законодательная инициатива предусматривала в том числе ответственность кадастрового инженера за недостоверность сведений схемы расположения земельного участка.

Под недостоверностью сведений схемы расположения земельного участка инициаторам законопроекта представляются ошибки, приводящие к невозможности образовать участок:

- пересечение границ образуемых земельных участков с существующими на местности земельными участками, границы которых не установлены в соответствии с действующим законодательством РФ;

- пересечение границ образуемых земельных участков с границами территорий, подлежащих охране.

Между тем, схема расположения земельного участка содержит проектные границы, а установление границ на местности, а также их согласование в установленных законом случаях, предусмотрено действующим законодательством при подготовке межевого плана, в связи с чем приведенный Карельским заксобранием пример пересечения границ земельных участков не может свидетельствовать о наличии в схеме ошибки. Ошибкой будет являться

внесение кадастровым инженером проектных границ земельного участка в межевой план, без их установления на местности, из которого такая ошибка может быть воспроизведена в ЕГРН.

При этом утверждение Схемы относится к полномочиям органов государственной власти и органов местного самоуправления, ответственность за принятие соответствующего решения возлагается на такие уполномоченные органы, которые в свою очередь имеют доступ к информации, с учетом которой осуществляется подготовка Схемы. К такой информации, в том числе, относится информация о границах территорий, подлежащих охране.

Таким образом, ответственность за ошибки, препятствующие образованию и (или) использованию земельного участка в соответствии с выбранным видом разрешенного использования в границах, установленных Схемой, по причине наличия ограничений, предусмотренных в границах территорий, подлежащих охране, возлагается на уполномоченные органы, утвердившие такую схему.

На сегодняшний день кадастровым инженерам не в полной мере обеспечен беспрепятственный доступ к актуальным и полным данным, включая данные из информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, государственных реестров и других надежных источников, что препятствует повышению качества осуществляемых кадастровыми инженерами работ по подготовке Схемы.

Учитывая изложенное, несмотря на то что Схема не является результатом кадастровых работ, ее подготовка относится к сопутствующей деятельности кадастрового инженера, в связи с чем, в целях защиты как интересов кадастровых инженеров, так и интересов Заказчика, а также определения пределов гарантийной ответственности кадастрового инженера, ВЭК предлагается утвердить Типовой договор на подготовку Схемы.

Проект Типового договора разработан с учетом условий, содержащихся в типовых договорах на выполнение кадастровых работ, ранее утвержденных Национальной палатой кадастровых инженеров, а также включает условия, предусматривающие специфику подготовки схемы и порядок исполнения гарантийных обязательств Подрядчиком (кадастровым инженером).

В отношении некоторых условий проекта Типового договора дополнительно необходимо отметить следующее.

Пункт 1.1

Подготовка и утверждение уполномоченными органами Схемы предусмотрены только при образовании земельных участков в целях предоставления земельных участков из земель/земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в связи с чем Типовой договор на подготовку схемы разработан исключительно для случаев образования земельных участков способами, предусмотренными земельным законодательством РФ.

Типовой договор не предусматривает случаи подготовки схем для сделок, образования частей в целях получения разрешений на размещение объектов, использования земель, установления частных сервитутов и прочих нужд, т.к. такие схемы могут быть подготовлены в свободной форме и не подлежат утверждению уполномоченными органами власти.

Пункт 4.1.8

Одним из оснований для отказа в утверждении Схемы является расположение образуемого земельного участка в границах территории, для которой утвержден проект межевания территории (за исключением случаев, установленных федеральными законами) (пп.5 п.16 ст.11.10 ЗК РФ).

На практике Подрядчик (кадастровый инженер) не всегда осуществляет поиск и (или) запрос материалов по межеванию территории, что закономерно приводит к отказу в утверждении подготовленной им Схемы и, соответственно, в предоставлении Заказчику испрашиваемого земельного участка.

Включение указанного условия позволит защитить интересы Подрядчика (кадастрового инженера), обеспечив возможность отказаться от подготовки Схемы после проведения этапа работ по сбору и анализу исходных сведений, материалов и документов, при этом получив оплату от Заказчика за фактически выполненный подготовительный этап работ.

Пункт 4.2.5

Предварительный анализ территории является основой проектирования границ образуемого земельного участка, в связи с чем для выполнения работ по подготовке схемы Подрядчиком, как правило, осуществляется запрос сведений и материалов о территории и действующих в ее отношении ограничениях.

Оплата таких сведений и материалов о территории может быть возложена на Заказчика по соглашению сторон. При этом запрошенные данные могут быть использованы Подрядчиком при проведении иных работ, в связи с чем предлагается включить условие, предусматривающее право Подрядчика хранить и распоряжаться по своему усмотрению сведениями, документами, материалами, полученными в целях реализации предмета договора.

Пункт 4.3.7

В целях недопущения затягивания сроков подачи в уполномоченный орган для утверждения подготовленной кадастровым инженером Схемы, предлагается включить в Типовой договор условие, предусматривающее обязанность Заказчика осуществить подачу соответствующего заявления в течение 7 (семи) рабочих дней со дня передачи Подрядчиком схемы Заказчику. Указанный срок представляется разумным и включает в себя срок на приемку результата работ 3 (три) дня, предусмотренный п.5.4 Типового договора. Установление начала исчисления срока со дня передачи, а не со дня приемки, позволит защитить интересы Подрядчика в случаях уклонения Заказчика от приемки работ.

Наполнение кадастра недвижимости осуществляется довольно стремительно, и несвоевременная подача соответствующего заявления в уполномоченный орган может привести к неактуальности Схемы, и, соответственно, к отказу в ее утверждении, например, из-за пересечения границ образуемого в соответствии с подготовленной Схемой участка и участка, учтенного в ЕГРН после подготовки схемы.

При этом независимо от предлагаемого к установлению срока подачи Заказчиком заявления, в Типовом договоре предусмотрено условие об отсутствии ответственности Подрядчика в случаях, когда обстоятельства, повлекшие возникновение недостатков в результатах выполненных работ, возникли после их передачи Заказчику (п.6.3 Типового договора).

Пункт 6.2

Предлагается предусмотреть в Типовом договоре гарантийный срок на выполненные Подрядчиком работы, - от 2-х до 4-х месяцев с момента исполнения Подрядчиком обязанности по передаче результата выполненных работ Заказчику.

Сроки рассмотрения заявлений об утверждении схемы, о предварительном согласовании предоставления земельного участка установлены п.7 ст.11.4, пп.3 п.4 ст.39.11, п.8, 8.1 ст.39.29, п.7, 7.1 ст.39.15 ЗК РФ и варьируются от 20 дней до 2-х месяцев со дня поступления соответствующего заявления в уполномоченный орган, в зависимости от способа и целей образования участка.

При этом постановлением Правительства РФ от 09.04.2022 №629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации» установлено, что в 2022 - 2024 годах:

- процедуры, предусмотренные п.7 ст.11.4, пп.3 п.4 ст.39.11, п.7 ст.39.15, ЗК РФ, осуществляются в срок не более 14 календарных дней;

- процедуры, предусмотренные п.7.1 ст.39.15 ЗК РФ, осуществляются в срок не более 20 календарных дней.

Таким образом, в 2024 году сроки утверждения схемы составляют от 14 до 35 календарных дней в зависимости от способа и целей образования участка.

В этой связи, для процедур, осуществляемых в срок 14-20 дней, разумным гарантийным сроком представляется срок 2 месяца со дня передачи Подрядчиком схемы Заказчику (учитывает срок 7 рабочих дней для подачи заявления, установленный п.4.3.7 Типового договора, срок рассмотрения схемы 14-20 дней и срок, необходимый Заказчику для обращения к Подрядчику за устранением недостатков, выявленных в результатах выполненных работ, – ориентировочно 1 месяц).

Соответственно, для процедур по утверждению схемы, осуществляемых в срок 35 дней – 2 месяца, разумным гарантийным сроком представляется срок 3 - 4 месяца соответственно, со дня передачи Подрядчиком схемы Заказчику.

Раздел 6

В целом, раздел 6 Типового договора «Гарантии качества работ» содержит условия, определяющие пределы ответственности Подрядчика, подготовившего Схему, включая обязательства устранить недостатки при наличии вины, а также исключающие ответственность в следующих случаях:

- обстоятельства, повлекшие возникновение недостатков в Схеме, возникли после ее передачи Заказчику (п.6.3);

- обстоятельства, препятствующие образованию земельного участка в соответствии с подготовленной кадастровым инженером Схемой, выявлены после утверждения такой Схемы уполномоченным органом (п.6.6).

- местоположение образуемого земельного участка совпадает с местоположением другого земельного участка, образуемого в соответствии с ранее принятым решением об утверждении схемы, срок действия которого не истек, сведения о котором отсутствуют в общедоступных источниках (п.6.7).

Условия, предусмотренные в Типовом договоре, помогут конкретизировать пределы гарантии качества работ кадастрового инженера и сократить риски необоснованного привлечения кадастровых инженеров к ответственности.