НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ

ТИПОВОЙ СТАНДАРТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Москва
2025

Предисловие

Цели и принципы стандартизации в Российской Федерации установлены Федеральным законом от 29 июня 2015 года №162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации», а правила применения стандарта организации – ГОСТ Р 1.4 – 2004 «Стандартизация в Российской Федерации. Стандарты организаций. Общие положения».

Настоящий стандарт устанавливает единые правила и требования к осуществлению кадастровой деятельности.

Сведения о стандарте

1. РАЗРАБОТАН Ассоциацией «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров».
2. ВНЕСЕН Образовательно-методической коллегией Национальной палаты кадастровых инженеров.
3. УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ Решением Президиума Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (Протокол №06/17 от 28.07.2017, №12/20 от 17.12.2020, № 11/25 от 05.12.2025).
4. ВВЕДЕН ВЗАМЕН СТО 11468812.001-2017.
5. Информация о введении в действие настоящего стандарта, об изменениях к нему и прекращении действия, публикуется на официальном сайте разработчика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

©Национальная палата кадастровых инженеров, 2025

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Национальной палаты кадастровых инженеров

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие положения …….. 4
2. Кадастровая деятельность ……..… 4
3. Договор подряда на выполнение кадастровых работ ……. 6
4. Кадастровые работы …….. 7
5. Определение площадных и пространственных характеристик объектов недвижимости …… 10
6. Документальное и техническое обеспечение кадастровой деятельности ……... 11
7. Ответственность кадастрового инженера …… 12

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

1.2. 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.

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

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

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

2. КАДАСТРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

2.1. 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.

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

2.3. 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.

2.4. Результатом кадастровых работ является подготовка следующих документов:

1) межевого плана - для целей кадастрового учета земельных участков;

2) технического плана - для целей кадастрового учета зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (далее также - объекты капитального строительства), единого недвижимого комплекса, помещений, машино-мест;

3) акт обследования - для целей снятия с кадастрового учета зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений, машино-мест.

Результатом комплексных кадастровых работ, проводимых одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала (нескольких смежных кадастровых кварталов) земельных участков и объектов капитального строительства, является карта - план территории.

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

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

2.7. Не допускается подготовка результатов кадастровой деятельности с нарушением требований к их подготовке, установленных органом нормативно-правового регулирования, в том числе с целью получения решения о приостановлении (отказе) осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав для обращения в суд, за исключением случая, когда основанием для совершения таких действий является требование суда. В таком случае кадастровый инженер обязан приложить к результату кадастровых работ решение или определение суда, подтверждающее добросовестность его действий, а также подробно описать сложившуюся ситуацию в разделе «Заключение кадастрового инженера».

При подготовке кадастровым инженером результатов кадастровой деятельности для предоставления в суд в исковом порядке документы изготавливаются в бумажном виде с указанием цели осуществления кадастровых работ «Для предоставления в суд» в разделе «Заключение кадастрового инженера».

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

2.9. 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

3.1. Основанием для проведения кадастровых работ является договор подряда (далее - договор) или определения суда. Если кадастровые работы выполняются для собственных нужд юридического лица кадастровым инженером, являющимся его работником, то заключение договора подряда не требуется. Комплексные кадастровые работы выполняются на основании государственного или муниципального контракта.

3.2. Договор подряда на выполнение кадастровых работ является публичным договором.

3.3. 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.

3.4. Юридическое лицо или кадастровый инженер, осуществляющий кадастровую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, при заключении договора подряда на выполнение кадастровых работ не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим, за исключением случаев, предусмотренных законом или иными правовыми актами.

3.5. Основаниями для отказа в заключении договора подряда на выполнение кадастровых работ является наличие одного из следующих условий:

1) объект недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости в соответствии с требованиями гражданского законодательства;

2) предоставленные заказчиком кадастровых работ документы содержат недостоверные сведения;

3) предоставленные заказчиком кадастровых работ документы по форме и (или) по содержанию не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, действовавшего в момент их издания и в месте их издания.

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

3.7. 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.

3.8. Кадастровый инженер имеет право отказаться от выполнения кадастровых работ после заключения договора в случае, если заказчик нарушил условия договора и не обеспечил предоставление необходимой информации (документов) или не обеспечил доступ на объект кадастровых работ.

4. КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ

4.1. 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.

4.2. В качестве обязательных исходных данных при проведении кадастровых работ выступают сведения ЕГРН. Использование сведений ЕГРН об определенных объектах недвижимости и территории зависит от вида объекта кадастровых работ и условий 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). Данное положение 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 обуславливается набором характеристик об объекте недвижимости и методами их определения, которые подлежат включению в межевой или технический план по результатам проведения кадастровых работ.

4.3. При проведении кадастровых работ в отношении объекта недвижимости, не прошедшего государственный 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.

4.4. При проведении кадастровых работ в отношении объекта недвижимости, прошедшего государственный кадастровый учет, кадастровому инженеру надлежит определить площадные характеристики объекта недвижимости и (или) пространственное описание местоположения его границ. В ряде случае 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.

4.5. 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.

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. 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. В случае отсутствия документов, подтверждающих прекращение существования объекта недвижимости, в "Заключении кадастрового инженера" должна быть приведена причина их неиспользования.

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.

4.9. Выполнение комплексных кадастровых работ осуществляется в следующей последовательности:

1) сбор и анализ исходных данных, материалов и документов, касающихся объектов и территории проведения комплексных кадастровых работ;

2) уведомление правообладателей объектов недвижимости - объектов комплексных кадастровых работ о начале выполнения таких работ;

3) представление в орган регистрации прав заявлений о внесении в ЕГРН сведений о контактных данных правообладателей объектов недвижимости - объектов комплексных кадастровых работ, о внесении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, расположенных на территории проведения работ;

4) разработка проекта карты-плана территории;

5) согласование местоположения границ земельных участков путем проведения заседаний согласительной комиссии;

6) утверждение заказчиком карты-плана территории;

7) представление карты-плана территории в орган регистрации прав.

4.10. В качестве исходных данных для проведения комплексных кадастровых работ используются сведения ЕГРН (в электронном виде), государственного адресного реестра (в электронном виде), сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности и других систем и (или) архивов органов местного самоуправления.

Для определения местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ могут использоваться материалы землеустроительной документации, фондов пространственных данных, ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах, планово-картографические материалы, имеющиеся в органах местного самоуправления, документы о правах на землю и иные документы. Для определения местоположения границ лесных участков используются сведения государственного лесного реестра.

4.11. При выполнении кадастровых работ в месте нахождения объекта рекомендуется выполнять фото и (или) видео фиксацию объектов кадастровых работ, с целью подтверждения информации о наличии (отсутствии), стадии готовности объекта недвижимости, наличии его конструктивных элементов и иных характеристик объекта кадастровых работ. Выявленные в результате обследования особенности объекта и собственные выводы рекомендуется отражать в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого, технического планов или акта обследования».

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДНЫХ И ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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

5.2. 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. Площадь машино-мест может определяться также на основе длин линии разметок.

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

5.3. 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) фотограмметрический методом;

4) картометрическим методом;

5) аналитическим методом.

5.4. 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

6.1. 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.

6.2. При осуществлении кадастровой деятельности кадастровый инженер должен применять (использовать):

1) программные продукты, позволяющие сформировать межевой план, технический план, акт обследования и при необходимости карту - план территории 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) геодезических сетей специального назначения (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, технический план, акт обследования и карту - план территории сведений о характеристиках объекта недвижимости, установление которых не отнесено к исключительной компетенции кадастрового инженера.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА

7.1. 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.

7.2. Кадастровый инженер несет бремя ответственности за несоблюдение указанных в пункте 7.1 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, акт обследования или карту - план территории если это действие не содержит уголовно наказуемого деяния;

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

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

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

ОКС 01.110

Ключевые слова: кадастровые работы, комплексные кадастровые работы, кадастровая деятельность, кадастровый инженер, межевой план, технический план, акт обследования, карта-план территории