



Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

г. Барнаул
20 июня 2019 года

Пресс-релиз

Что нужно знать собственникам при проведении кадастровых работ

Проводимые Кадастровой палатой по Алтайскому краю дни открытых дверей и консультаций служат источником актуальных вопросов, ответы на которые хотели бы услышать жители региона. Комментарии по актуальным вопросам деятельности кадастровых инженеров предоставляет заместитель директора - главный технолог Кадастровой палаты Игорь Штайнепрайс.

Что такое «кадастровый учет» и «кадастровая деятельность»?

При оформлении земельного участка рядовой гражданин часто сталкивается со специфическими терминами, которые, как правило, для него являются непонятными. Так многие жители региона часто путают понятия «кадастровая деятельность» и «кадастровый учет» и считают, что время, затраченное на подготовку документов, входит в срок осуществления государственного кадастрового учета.

Кадастровым учетом признаются действия территориальных органов Росреестра по внесению в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о недвижимом имуществе с определенными характеристиками, которые подтверждают либо его существование либо прекращение ее существования.

В свою очередь Кадастровой деятельностью являются мероприятия (кадастровые работы) для подготовки документов, содержащих все необходимые сведения об объектах недвижимости, которые используются для проведения кадастрового учёта и регистрации прав в ЕГРН. Кадастровые работы проводятся в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства и их частей, а также иных объектов, которые могут быть поставлены на кадастровый учет.

Осуществлять кадастровую деятельность могут только кадастровые инженеры, которые не являются сотрудниками Кадастровой палаты, но в обязательном порядке должны являться членами саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

Работы, проводимые кадастровыми инженерами, предшествуют кадастровому учету, при этом время, затраченное на проведение кадастровых

работ, не входит в срок осуществления кадастрового учета, начинающийся после подачи заявления об осуществлении государственного кадастрового учета объекта недвижимого имущества в МФЦ или Кадастровую палату.

Какие виды работы выполняет кадастровый инженер?

К осуществлению кадастровой деятельности допускается только те кадастровые инженеры, которые получили соответствующий аттестат и являющиеся членами саморегулируемой организации.

При проведении кадастровых работ кадастровый инженер проводит следующие основные мероприятия:

- определяет координаты характерных точек границ земельных участков, контуров зданий, иных объектов недвижимости либо объектов незавершенного строительства. Для этого кадастровый инженер проводит полевые работы (обмер и съемка участка, закрепление всех поворотных точек на местности и т.д.);
- определяет площадь объектов недвижимости и выполняет их описание;
- согласовывает местоположение границ земельного участка с соседними участками.

Кроме того, при кадастровых работах дополнительно может быть установлено местоположение на земельном участке здания, сооружения или объекта незавершенного строительства.

В результате проведенных кадастровых работ будет подготовлен один из следующих документов:

межевой план, если работы проводились в отношении земельного участка или его части;

технический план — в отношении зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства и иных объектов капитального строительства;

акт обследования, если здание, сооружение, помещение, машино-место или объект незавершенного строительства прекратили существование. Такой документ подтверждает снос или уничтожение объекта недвижимости;

карта-план территории — подготавливается при проведении комплексных кадастровых работ, содержит необходимые для государственного кадастрового учета сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, расположенных в границах некоторой территории.

По общему правилу такие документы кадастровый инженер подготавливает в электронном виде. Если собственнику потребуется план или акт обследования на бумажном носителе, то условия его изготовления необходимо предусмотреть в договоре подряда.

Как выбрать наиболее квалифицированного кадастрового инженера и какими качествами он должен обладать?

В настоящее время на территории Алтайского края осуществляют профессиональную деятельность более 550 кадастровых инженеров. Качество подготовки документов, необходимых для осуществления государственного

кадастрового учета, напрямую зависит от профессионализма и опыта кадастрового инженера.

Для получения подробной информации о деятельности кадастровых инженеров на официальном сайте Росреестра действует специализированный сервис «Реестр кадастровых инженеров» https://rosreestr.ru/wps/portal/ais_rki. С помощью данного сервиса в любое время суток можно всегда проверить сведения о кадастровом инженере, в том числе наличие у него действующего квалификационного аттестата, членство в саморегулируемых организациях. Кроме того, сервис «Реестр кадастровых инженеров» позволяет ознакомиться с итогами индивидуальной профессиональной деятельности кадастрового инженера — общее количество решений об осуществлении кадастрового учета по подготовленным им документам, в том числе о количестве принятых решений об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета, а также о количестве решений о необходимости устранения реестровых ошибок в сведениях, связанных с ошибкой, допущенной кадастровым инженером. Данные сведения помогут при выборе кадастрового инженера, так как чем больше им подготовлено документов и чем меньше доля принятых по ним решений об отказе осуществления кадастрового учета, тем более квалифицированным будет выбранный специалист.

Кроме того, зная, в каком СРО состоит кадастровый инженер, можно получить его контактные данные в реестре членов объединения на сайте этого СРО.

Несет ли кадастровый инженер ответственность за несоблюдение действующего законодательства Российской Федерации в области кадастровых отношений?

Согласно Федеральному закону от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» кадастровый инженер при наличии вины несет ответственность за несоблюдение требований законодательства Российской Федерации в области кадастровых отношений, в том числе за недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта обследования или карты-плана территории (технические документы), на основании которых в ЕГРН вносятся сведения об объектах недвижимости.

В соответствии с действующим законодательством кадастровые инженеры за нарушения, допускаемые в своей работе, несут следующие виды ответственности:

имущественная - заключается в возмещении убытков собственнику земли или недвижимости;

административная - применяется за несоблюдение требований законодательства в случае отсутствия уголовно наказуемых действий со стороны кадастрового инженера и влечет за собой наложение штрафа или дисквалификацию до 3 лет. Убытки, причиненные действиями (бездействием) кадастрового инженера заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам, подлежат возмещению за счет страхового возмещения по договору обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера;

уголовная - применяется в случае внесения заведомо ложных сведений в технические документы или подлог документов, на основании которых были подготовлены межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карта-план территории, если эти деяния причинили крупный/особо крупный ущерб гражданам, организациям или государству — наказывается штрафом либо лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет, либо обязательными или исправительными работами.

Если возникли претензии к качеству работы, выполненной кадастровым инженером, куда можно пожаловаться?

Кадастровые инженеры могут быть как индивидуальными предпринимателями, так и сотрудниками компаний, работающих в сфере земельных отношений. При этом каждый кадастровый инженер обязан состоять в саморегулируемой организации (СРО) и иметь договор обязательного страхования гражданской ответственности.

Если у заказчика кадастровых работ возникли претензии к их качеству, то можно подать письменную жалобу на кадастрового инженера в СРО.

Законодательство обязывает СРО контролировать работу кадастровых инженеров - соблюдают ли они законы Российской Федерации, стандарты профессиональной деятельности, профессиональную этику. СРО также проводят экспертизу документов, подготовленных кадастровыми инженерами, дают заключения по запросам любых лиц.

Если после получения ответа из СРО проблема не разрешена, то заказчик вправе обратиться в суд для разрешения претензий к недобросовестному исполнителю договора на выполнение кадастровых работ.

Информацию о том, в какой саморегулируемой организации состоит инженер, можно узнать на сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru>) посредством сервисов «Реестры СРО» и «Реестр кадастровых инженеров». Чтобы подстраховать себя при выборе кадастрового инженера, используя эти сервисы, обязательно проверьте, является ли он действительным членом СРО, а также ознакомьтесь с результатами его профессиональной деятельности.

*Пресс-служба Кадастровой палаты
по Алтайскому краю*