

СТАНДАРТ
САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ
ОРГАНИЗАЦИИ

СТА 02.21

УТВЕРЖДЕН
Решением Совета Ассоциации
«Союз кадастровых инженеров»
Протокол от 04.08.2017 г. № 46

вторая редакция УТВЕРЖДЕНА
Решением Совета Ассоциации
«Союз кадастровых инженеров»
Протокол от 31.03.2021 г. № 205

СТАНДАРТ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
Выполнение кадастровых работ с целью подготовки
акта обследования

Предисловие

Настоящий стандарт осуществления кадастровой деятельности «Выполнение кадастровых работ с целью подготовки акта обследования (далее Стандарт) разработан в соответствии с требованиями Федерального закона от 01 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», на основании Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Устава Ассоциации «Союз кадастровых инженеров» (далее – Ассоциация) и Положения о членстве в Ассоциации.

Стандарт разработан с целью унификации практического применения законодательства Российской Федерации членами Ассоциации при выполнении ими работ по подготовке акта обследования здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства, а также недопущения действий, влекущих за собой возникновение конфликта интересов Ассоциации и членов Ассоциации, или создающих угрозу возникновения такого конфликта.

Стандарт утвержден постоянно действующим коллегиальным органом управления саморегулируемой организации – Советом Ассоциации. Все изменения в Стандарт вносятся в установленном порядке путем утверждения Советом Ассоциации новой редакции Стандарта. Новая редакция Стандарта вводится в действие непосредственно с даты её утверждения Советом Ассоциации.

1. Область применения

Настоящий стандарт осуществления кадастровой деятельности «Выполнение кадастровых работ с целью подготовки акта обследования принят как стандарт Ассоциации «Союз кадастровых инженеров».

Стандарт устанавливает дополнительные требования к выполнению членами Ассоциации кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка акта обследования здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства, исполнение которых позволяет исключить неоднозначность результата выполненных работ.

Настоящий стандарт осуществления кадастровой деятельности обязателен для соблюдения его всеми членами Ассоциации «Союз кадастровых инженеров» в соответствии с требованиями части 2 статьи 4 Федерального закона от 01 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», а также пункта 1 части 2 статьи 29.1 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

2. Нормативно – правовая основа

Стандарт разработан на основании следующих нормативных правовых актов:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях»;
- Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Приказ Министерства экономического развития РФ от 20.11.2015 № 861 "Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке".

3. Термины и определения

Для целей Стандарта используются следующие термины и определения:

Кадастровая деятельность – выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе, и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях. Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает кадастровый инженер.

Кадастровые работы – работы, выполняемые в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, частей земельных участков, зданий, сооружений, помещений, а также иных объектов недвижимости, подлежащих в соответствии с федеральным законом кадастровому учету.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества – внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных сведений об объектах недвижимости, предусмотренных Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Акт обследования – это документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся сведений Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения, машино-места в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в котором помещение, машино-место было расположено, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение, машино-место было расположено.

Здание – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Сооружение – результат строительства, представляющий собой объемную плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Помещение – часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями. Такая часть здания или сооружения должна отвечать критериям обособленности помещений (отграничена от иного объема здания строительными (ограждающими) конструкциями (стены, перегородки и критериям изолированности помещений, а также иметь самостоятельное функциональное назначение).

Машино-место – индивидуально-определенная часть здания или сооружения, предназначенная исключительно для размещения транспортного средства, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией. Границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место.

Объект незавершенного строительства – объект капитального строительства (здание или сооружение за исключением некапитальных строений /временных построек, киосков, навесов и других подобных построек/, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка /замошение, покрытие и другие/), строительство которого не завершено.

Усиленная квалифицированная электронная подпись – вид электронной подписи, которая посредством использования кодов, паролей или иных средств подтверждает факт формирования электронной подписи кадастровым инженером. Информация в электронной форме, подписанная усиленной квалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью.

4. Общие положения

4.1. При выполнении кадастровых работ с целью подготовки акта обследования члены Ассоциации должны руководствоваться следующими принципами:

- неукоснительно соблюдать требования федеральных законов и принятых в соответствии с ними нормативных актов, в том числе указанных в разделе 2 Стандарта;
- соблюдать требования Стандарта, иных внутренних документов Ассоциации, правил профессиональной этики кадастровых инженеров;
- исключить любую деятельность или предоставление услуг, которые причиняют или могут причинить ущерб деловой репутации кадастрового инженера или организации, работником которой является кадастровый инженер, а также деловой репутации Ассоциации;
- действовать с соблюдением интересов всех участников кадастровых отношений;
- не допускать действий, которые могут привести к недобросовестной конкуренции и (или) причинить моральный вред или ущерб потребителям услуг;
- действовать честно, беспристрастно, независимо и открыто, своевременно информируя о своей деятельности и результатах работ всех заинтересованных лиц;

4.2. Осуществляя кадастровые работы с целью подготовки акта обследования, члены Ассоциации обязаны:

4.2.1. Соблюдать требования федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, а также соблюдать Стандарт и правила профессиональной этики кадастровых инженеров;

4.2.2. Отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости;

4.2.3. Требовать от заказчика кадастровых работ обеспечения доступа на объект, в отношении которого выполняются кадастровые работы, доступа к земельному участку, в границах которого расположен /был расположен ранее/ объект, а также предоставления документов, необходимых для выполнения соответствующих работ;

4.2.4. Отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если заказчик кадастровых работ нарушил условия договора подряда на выполнение кадастровых работ и не обеспечил предоставление необходимой информации и (или) необходимых в соответствии с федеральным законом для выполнения кадастровых работ документов или не обеспечил доступ к месту расположения объекта в соответствии со сведениями ЕГРП;

4.2.5. Отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы содержат недостоверные сведения;

4.2.6. При возникновении обстоятельств, препятствующих выполнению работ в том числе вследствие конфликта интересов, сообщить заказчику кадастровых работ и (или) юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности

своего участия в выполнении кадастровых работ в срок не более чем три рабочих дня с даты возникновения или установления таких обстоятельств;

4.2.7. Предоставлять по требованию заказчика кадастровых работ информацию о членстве в саморегулируемой организации кадастровых инженеров в срок не более чем три рабочих дня с даты поступления соответствующего требования;

4.2.8. Не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика кадастровых работ в ходе выполнения кадастровых работ, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами;

4.2.9. Выполнять иные обязанности, установленные федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартами осуществления кадастровой деятельности и правилами профессиональной этики кадастровых инженеров;

5. Подготовка акта обследования

5.1. Кадастровые работы с целью подготовки акта обследования выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации договора подряда на выполнение кадастровых работ. Договор подряда может не заключаться, если кадастровые работы выполняются кадастровым инженером, являющимся работником юридического лица, для собственных нужд такого юридического лица. В указанном случае кадастровые работы выполняются на основании трудового договора.

5.2. Акт подготавливается на основании сведений, полученных в результате осмотра места нахождения объекта недвижимости с учетом сведений Единого государственного реестра недвижимости, а также иных документов, подтверждающих прекращение существования объекта недвижимости или являющихся основанием для сноса объекта недвижимости. Указанные документы, за исключением документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости, включаются в состав приложения к Акту (далее - Приложение).

В случае отсутствия в составе Приложения соответствующих документов в строке "Заключение кадастрового инженера" должна быть приведена причина их неиспользования.

5.3. В строку "Перечень документов, использованных при подготовке акта обследования" вносятся сведения о наименовании и реквизитах документов, использованных при подготовке Акта, в том числе следующих:

5.3.1. решения органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или муниципального образования о признании объекта недвижимости в установленном законом порядке аварийным и подлежащим сносу; документа, подтверждающего изъятие для государственных или муниципальных нужд земельного участка с находящимися на данном земельном участке объектами недвижимости, подлежащими сносу; документа, подтверждающего развитие застроенной территории, на которой расположен объект недвижимости, подлежащий сносу; иных документов, на основании которых принято решение об осуществлении сноса (демонтажа) в случае принудительного изъятия объекта недвижимости у собственника;

5.3.1.1. решения о сносе самовольной постройки либо решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, принятого органом местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, органом местного самоуправления муниципального района;

5.3.1.2. решения о сносе объекта капитального строительства самостоятельно, принятого собственником объекта капитального строительства или собственниками помещений в нем (подготовленного в произвольной письменной форме и подписанного таким собственником (собственниками), нотариальное удостоверение такого решения не требуется), в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории либо заключением соглашения о возмещении убытков, причиненных ограничением прав указанных собственника объекта капитального строительства или собственников помещений в нем в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории;

5.3.1.3. решения суда о сносе самовольной постройки или решения суда о сносе объекта капитального строительства, принятого в связи с недостижением соглашения о возмещении убытков при сносе объекта капитального строительства в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории;

5.3.2. проектная документация объекта капитального строительства (за исключением проектной документации линейных объектов) в случае сноса или демонтажа объекта капитального строительства, его частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства;

5.3.3. решения собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (собственников помещений в нем) о сносе объекта недвижимости (подготовленного в произвольной письменной форме и подписанного такими собственниками, нотариальное удостоверение такого решения не требуется) в случае добровольного сноса объекта вне связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории;

5.3.4. документы органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или муниципального образования, подтверждающие факт стихийных бедствий или других чрезвычайных ситуаций в случае прекращения существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в связи с гибелью такого объекта недвижимости либо прекращения существования помещения, машино-места в связи с гибелью здания или сооружения, в котором помещение, машино-место было расположено, гибелью части здания или сооружения, в пределах которого такое помещение, машино-место было расположено, по причинам, не зависящим от воли собственника такого объекта недвижимости;

5.3.5. иные документы, установленные законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

5.4. В строке "Заключение кадастрового инженера" в виде связного текста приводится заключение кадастрового инженера о прекращении существования объекта недвижимости.

Документы, использованные при подготовке акта обследования (за исключением копий документов, содержащих сведения ЕГРН), включаются в состав Приложения акта обследования в форме электронных образов бумажных документов в виде файлов в формате PDF, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

5.5. Основными этапами выполнения кадастровых работ с целью подготовки акта обследования являются:

5.5.1. получение заявки от заказчика кадастровых работ с приложением копий правоустанавливающих и технических документов, подтверждающих что объект, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, является /или являлся ранее/ объектом недвижимости;

5.5.2. Получение от заказчика кадастровых работ документов, необходимых для выполнения работ. В том числе документов, подтверждающих право владения и/или распоряжения объектом недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, а также иных документов, подтверждающих прекращение существования объекта недвижимости или являющихся основанием для сноса объекта недвижимости (например, акта уполномоченного органа о сносе здания, сооружения, справки о пожаре и т.д.);

5.5.3. Изучение и анализ полученных документов, подготовка к проведению полевого обследования (осмотра) объекта недвижимости, получение сведений единого государственного реестра прав;

5.5.4. Обязательное проведение полевого обследования (осмотра) объекта, в отношении которого выполняются кадастровые работы для целей подтверждения его фактического состояния, в том числе отсутствия/частичного отсутствия;

5.5.5. Подготовка акта обследования объекта недвижимости в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в форме электронного документа и заверение Акта обследования усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера. Акт обследования, если это предусмотрено договором подряда или заданием на выполнение кадастровых работ, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера;

5.5.6. Передача результата работ заказчику и подписание (при необходимости) акта выполненных работ в соответствии с условиями заключенного договора подряда или задания на выполнение работ.

5.6. Сроки выполнения работ определяются сторонами при заключении договора подряда или устанавливаются юридическим лицом при оформлении задания на выполнение кадастровых работ.

5.7. Форма акта обследования, требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений, а также XML-схемы, используемые для предоставления в орган регистрации прав заявления о кадастровом учете, утверждаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с

ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости;

5.8. Акт подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план, и оформляется в виде файлов в формате XML (далее - XML-документ), созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных. Состав сведений Акта в форме электронного документа должен соответствовать составу сведений, содержащихся в утвержденной форме Акта, с учетом Требований.

5.9. Средства усиленной квалифицированной электронной подписи кадастрового инженера должны быть сертифицированы в соответствии с законодательством Российской Федерации и совместимы со средствами квалифицированной электронной подписи, применяемыми Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, ее территориальными органами.

Информация о требованиях к совместимости, сертификату ключа подписи, обеспечению возможности подтверждения подлинности усиленной квалифицированной электронной подписи кадастрового инженера размещается на официальном сайте.

5.10. Документы, подготовленные на бумажном носителе, которые в соответствии с Требованиями подлежат включению в состав Приложения, оформляются в форме электронных образов бумажных документов в виде файлов в формате PDF, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего Акт.

Электронный образ документа должен обеспечивать визуальную идентичность его бумажному оригиналу в масштабе 1:1. Качество представленных электронных образов документов должно позволять в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты. Если бумажный документ состоит из двух и более листов, электронный образ такого бумажного документа формируется в виде одного файла. Для сканирования документов необходимо использовать монохромный режим с разрешением 300 dpi.

В случае если законодательством допускается подготовка документа, подлежащего включению в состав Приложения, в форме электронного документа, такой документ может быть включен в состав Приложения в форме электронного документа.

Подлежащий включению в состав Приложения электронный документ, выданный органом государственной власти, органом местного самоуправления, организацией, заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица такого органа государственной власти, органа местного самоуправления, организации, а электронный документ, подготовленный физическим лицом, - усиленной квалифицированной электронной подписью такого физического лица.

5.11. Акт обследования подготавливается также в форме документа на бумажном носителе, если это предусмотрено договором подряда. Акт, подготовленный в форме документа на бумажном носителе, заверяется подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой Акт. Незаполненные реквизиты Акта в форме

документа на бумажном носителе не исключаются, в таких реквизитах проставляется знак "-" (прочерк).

5.12. При осуществлении кадастровых работ член Ассоциации обязан совершать все свои действия с учетом недопущения возможности возникновения конфликта интересов. В случае возникновения ситуации, при которой личная заинтересованность сторон договора подряда влияет или может повлиять на осуществление кадастровым инженером своей профессиональной деятельности и (или) влечет за собой возникновение противоречия между личной заинтересованностью и законными интересами сторон или угрозу возникновения противоречия, которое способно привести к причинению вреда законным интересам сторон или Ассоциации, кадастровый инженер должен незамедлительно информировать об этом юридическое лицо, с которым у него заключен трудовой договор и Ассоциацию.

6. Заключительные положения

6.1. Вторая редакция Стандарта вводится в действие непосредственно с даты её утверждения Советом Ассоциации.

6.2. Все изменения и дополнения к Стандарту действительны только с момента их принятия постоянно действующим коллегиальным органом Ассоциации – советом Ассоциации.