

СТАНДАРТ
САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ
ОРГАНИЗАЦИИ

СТА 01.21

УТВЕРЖДЕН
Решением Совета Ассоциации
«Союз кадастровых инженеров»
Протокол от 27.12.2016 г. № 32

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
технического плана

Предисловие

Настоящий стандарт осуществления кадастровой деятельности «Выполнение кадастровых работ с целью подготовки технического плана (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 изготовлению технического плана здания, сооружения, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса 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 технического плана принят как стандарт Ассоциации «Союз кадастровых инженеров».

Стандарт устанавливает дополнительные требования к выполнению членами Ассоциации кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка технического плана 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;
- Жилищный 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 29 декабря 2012 года № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»;
- Приказ Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 года № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 года № П/0393 «Об утверждении Требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места».

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».

Технический план – документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях такого здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

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.

Единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей /в том числе учтенных в ЕГРН/, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке.

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 технического плана 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 и каждого участника кадастровых отношений;

– не допускать действий, которые могут привести к недобросовестной конкуренции и (или) причинить моральный вред или ущерб потребителям кадастровых работ;

– 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 технического плана члены Ассоциации обязаны:

4.2.1 соблюдать требования федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, а также соблюдать настоящий 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, а также предоставления документации, необходимой 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 на объект, в отношении которого выполняются кадастровые работы, кадастровому инженеру, выполняющему такие работы;

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

4.2.6 отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если 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;

4.2.7 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;

4.2.8 иметь печать с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии), страхового номера индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации, а также иметь усиленную квалифицированную электронную подпись;

4.2.9 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;

4.2.10 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;

4.2.11 поддерживать уровень квалификации, необходимый для выполнения кадастровых работ;

4.2.12 предоставлять саморегулируемой организации кадастровых инженеров информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в том числе его наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номера контактных телефонов, а также о любых изменениях этой информации в течение десяти рабочих дней с даты заключения трудового договора и (или) внесения изменений в трудовой договор;

4.2.13 предоставлять по запросу саморегулируемой организации кадастровых инженеров документы и информацию, необходимые для проведения проверки его кадастровой деятельности;

4.2.14 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;

4.2.15 выполнять решения органов Ассоциации, в том числе в части исполнения предписаний. Участвовать при необходимости в проведении экспертизы документов,

осуществлять руководство стажировкой физических лиц в соответствии с соответствующими положениями Ассоциации.

5. Подготовка технического плана

5.1 Кадастровые работы с целью подготовки технического плана 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 Основными этапами выполнения кадастровых работ с целью подготовки технического плана являются:

5.2.1 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 объектом недвижимости;

5.2.2 заключение кадастровым инженером или юридическим лицом, работником которого является кадастровый инженер, договора подряда на выполнение кадастровых работ. Кадастровые работы для собственных нужд юридического лица, могут выполняться кадастровым инженером, являющимся работником такого юридического лица, на основании трудового договора без заключения договора подряда;

5.2.3 получение от заказчика кадастровых работ заверенных в установленном порядке копий правоустанавливающих и иных документов, необходимых для выполнения работ. Изучение и анализ полученных документов, подготовка к проведению полевого обследования (осмотра) объекта недвижимости;

5.2.4 обязательное проведение полевого обследования (осмотра) объекта, в отношении которого выполняются кадастровые работы для целей подтверждения его существования, фактического состояния, определения местоположения и осуществления натурных замеров, а также для целей подтверждения сохранности и определения состояния пунктов государственной геодезической сети или опорной межевой сети, применяемых при выполнении кадастровых работ. При отсутствии на момент выполнения кадастровых работ возможности визуального осмотра подземных, подводных и иных недоступных конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на земельном участке, наряду с проектной документацией допускается использование исполнительной документации, ведение которой предусмотрено законодательством Российской Федерации в области градостроительной деятельности. Информация об использовании такой документации указывается в разделе "заключение кадастрового инженера", копии листов документации включаются в состав раздела "приложения" технического плана.

5.2.5 подготовка технического плана объекта недвижимости в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе определение площади здания, помещения, машино-места и площади застройки сооружения в

соответствии с требованиями к определению площади здания, сооружения, помещения машино-места, установленными 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. Технический план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, и оформляется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных;

5.2.6 передача результата работ заказчику и подписание акта выполненных.

5.3 Сроки выполнения работ определяются сторонами при заключении договора подряда или оформления задания на выполнение работ.

5.4 Форма технического плана, 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;

5.5 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 заключен трудовой договор и Ассоциацию.

6. Заключительные положения

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

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