

СТАНДАРТ
САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ
ОРГАНИЗАЦИИ

СТА 02.17

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

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 и вводится в действие с 15 августа 2017 года.

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 кадастровых работ и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях.

Кадастровые работы – работы (действия) в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральными законами требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества – внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, 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.

Машино-место – часть здания или сооружения, предназначенная для размещения транспортных средств, границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Объект незавершенного строительства – объект капитального строительства (здание или сооружение за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек), 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 объект 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 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 исключительно на основании заключенного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации договора подряда на выполнение кадастровых работ.

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

5.2.1. Заключение кадастровым инженером или юридическим лицом, работником которого является кадастровый инженер, договора подряда на выполнение кадастровых работ;

5.2.2. 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.);

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

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

5.2.5. 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, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера;

5.2.6. Передача результата работ заказчику и подписание акта выполненных работ в соответствии с условиями заключенного договора подряда.

5.3. Сроки выполнения работ определяются сторонами при заключении договора подряда.

5.4. 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;

5.5. 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. Стандарт вводится в действие с 15 августа 2017 года.

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