

Разъяснения

по полномочиям кадастрового инженера в вопросах проведения технической инвентаризации и технического учёта.

Деятельность, осуществляемая кадастровым инженером, регулируется федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее по тексту - Закон о государственном кадастре недвижимости).

Ниже даны определения кадастрового инженера и его полномочия в части проведения кадастрового учёта в трактовке закона о государственном кадастре недвижимости.

«Статья 29. Кадастровый инженер

1. Кадастровую деятельность вправе осуществлять физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера (далее - квалификационный аттестат).

2. Квалификационный аттестат выдается физическому лицу при условии соответствия данного лица следующим требованиям:

1) имеет гражданство Российской Федерации;

2) имеет среднее профессиональное образование по одной из специальностей, определенных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или высшее образование, полученное по имеющим государственную аккредитацию образовательным программам;

3) не имеет непогашенную или неснятую судимость за совершение умышленного преступления.

3. Квалификационные аттестаты выдаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации...»

«Статья 31. Формы организации кадастровой деятельности

1. Кадастровый инженер может выбрать следующие формы организации своей кадастровой деятельности:

1) в качестве индивидуального предпринимателя;

2) в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом...

... 4. Каждый кадастровый инженер должен иметь печать, штампы, бланки, на которых указываются, в частности, почтовый адрес, по которому осуществляется связь с кадастровым инженером, и идентификационный номер его квалификационного аттестата, а также усиленную квалифицированную электронную подпись.»

- «Кадастровые инженеры вправе создавать на добровольной основе некоммерческие объединения в форме некоммерческого партнерства...-саморегулируемые организации...» (Статья 34)

- «Кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского

законодательства договора подряда на выполнение кадастровых работ...» или «на основании определения суда.» (Статья 35).

- «Результатом кадастровых работ... является межевой план, технический план или акт обследования. (Статья 37)

Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках... В межевом плане указываются сведения об образуемых земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или земельных участков...

Если местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования.» (Статья 38 п.3).

В соответствии со статьей 39 Федерального закона «согласование местоположения границ по выбору кадастрового инженера проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом.

При проведении согласования местоположения границ кадастровый инженер обязан:

- 1) проверить полномочия заинтересованных лиц или их представителей;
- 2) обеспечить возможность ознакомления заинтересованных лиц или их представителей с соответствующим проектом межевого плана и дать необходимые разъяснения относительно его содержания;

- 3) указать заинтересованным лицам или их представителям подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков на местности (в случае согласования местоположения границ с их установлением на местности).»

«Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана.» (Статья 40)

Согласно ст.41 «Сведения о здании или сооружении... указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимости или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта таких объектов недвижимости.»

Межевой план, технический план, и акт обследования подготавливаются в форме электронного документа и заверяются усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего их. Если это предусмотрено договором подряда, они также подготавливаются в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего их.

- Кадастровыми инженерами выполняются также комплексные кадастровые работы (Статьи 42.1 - 42.10). Под комплексными кадастровыми работами понимаются кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов земельных участков, зданий, сооружений, а также объектов незавершенного строительства.

В результате выполнения комплексных кадастровых работ обеспечивается подготовка карты-плана территории, содержащей необходимые для кадастрового учета сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ.

Согласование местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется согласительной комиссией, в работе которой также принимает участие кадастровый инженер.

- Подготовка технических паспортов на объекты капитального строительства в рамках Закона о государственном кадастре не предусмотрена. Не указан технический паспорт и в числе документов, составляемых кадастровым инженером по результатам осуществления им кадастровой деятельности. Порядок осуществления технической инвентаризации жилищного фонда для цели осуществления государственного учета жилищного фонда в настоящее время не определен.

В соответствии с п.8 статьи 47 Закона о кадастре недвижимости с 01.01.2013 нормативно правовые акты в сфере технической инвентаризации применяются в части не противоречащей указанному федеральному закону.

По мнению Министерства экономического развития РФ (органа нормативного регулирования в области государственного кадастрового учета объектов недвижимости), изложенному в письме от 22 февраля 2013 года № Д23И-449 «О деятельности органов и организации по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов капитального строительства после 1 января 2013 года», до установления порядка осуществления государственного учета жилищного фонда в порядке, предусмотренном действующим законодательством, и признания утратившим силу Постановления Правительства Российской Федерации № 1301 от 13.10.1997 года специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации для целей учета жилищного фонда вправе осуществлять техническую инвентаризацию объектов, относящихся к жилищному фонду, и выдачу технических паспортов на объекты жилищного фонда.