

*«УТВЕРЖДЕНО»
Решением Правления СРО Ассоциации «КИРС»
Протокол № 25 (102) от «22» августа 2016 г.*



Председатель Правления
СРО Ассоциация «КИРС»

Е.А.Тихонов

**Стандарт осуществления кадастровых работ
членами Саморегулируемой организации Ассоциации
«Кадастровые инженер регионов»**

Иркутск, 2016

Раздел I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Общие положения

1.1. Настоящий Стандарт осуществления кадастровых работ членами Саморегулируемой организации Ассоциации «Кадастровые инженер регионов» (далее – Ассоциация) разработан в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Федеральным законом от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и иными законами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Уставом Ассоциации.

1.2. Настоящий Стандарт обязателен для применения при выполнении кадастровых работ всеми членами Ассоциации.

1.3. Целью настоящего Стандарта является установление требований к осуществлению кадастровой деятельности членами Ассоциации исходя из результатов такой деятельности, регулирование профессиональной деятельности членов Ассоциации, установление единых правил выполнения кадастровых работ членами Ассоциации, оказания ими услуг в предусмотренных федеральным законом случаях, правил поведения кадастровых инженеров в ходе осуществления ими своей профессиональной деятельности при взаимоотношениях с заказчиками кадастровых работ, Ассоциацией, иными юридическими и физическими лицами.

Статья 2. Принятие, изменение и действие во времени стандарта

2.1. Стандарт выполнения кадастровых работ утверждается Правлением Ассоциации простым большинством голосов.

2.2. Стандарт обязателен для применения членами Ассоциации со дня его размещения официальном сайте Ассоциации. В случае изменения законодательства в сфере кадастровой деятельности, влияющего на его содержание, стандарт применяется в части не противоречащей законодательству.

Раздел II. ВЫПОЛНЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

Статья 3. Правовой статус кадастрового инженера

3.1. Члены Ассоциации имеют следующие права:

- участвовать в управлении делами Ассоциации в порядке, Уставом Ассоциации и действующим законодательством;
- получать информацию о деятельности Ассоциации на основании письменного запроса на имя Директора Ассоциации в течение 15-ти рабочих дней, а также на официальном сайте Ассоциации сети Интернет;
- принимать участие в Общих собраниях Ассоциации;
- указывать на своих бланках и печатях принадлежность к Ассоциации;
- по своему усмотрению выйти из состава Ассоциации на основании письменного заявления в порядке, установленном Уставом и внутренними документами Ассоциации;
- обращаться с замечаниями и предложениями в СРО Ассоциацию «КИРС» по всем вопросам деятельности Ассоциации и органов его управления;
- обращаться в СРО Ассоциацию «КИРС» для получения правовой помощи, а также помощи в решении вопросов, входящих в компетенцию Ассоциации;
- участвовать в разработке проектов документов, определяющих основные направления деятельности Ассоциации;
- пользоваться в первоочередном порядке организационно-методической помощью Ассоциации для организации подготовки и повышения квалификации;

- участвовать в проводимых СРО Ассоциацией «КИРС» конкурсах, семинарах, конференциях и других мероприятиях на льготных условиях по сравнению с лицами, не являющимися членами Ассоциации;

- осуществлять благотворительную деятельность, делать пожертвования;
- получать документ, подтверждающий вступление в члены Ассоциации;
- избирать и быть избранными в органы управления Ассоциации;

- иметь иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации, Уставом Ассоциации, настоящим Положением, решениями органов управления Ассоциации.

3.2. Члены Ассоциации обязаны:

- строго соблюдать требования законодательства Российской Федерации, Устава Ассоциации, настоящего Положения, иных внутренних документов Ассоциации;

- своевременно и в полном объеме уплачивать все виды взносов, определенных Уставом, Положением о членстве Ассоциации и (или) внутренними документами СРО НП «КИРС»;

- выполнять решения органов управления Ассоциации;

- правомерно использовать символику и атрибуты Ассоциации;

- обеспечивать дополнительную имущественную ответственность перед потребителями и иными лицами;

- проходить в установленном Правлением Ассоциации порядке внешнюю проверку качества выполнения кадастровых работ, а также участвовать в контрольных мероприятиях, проводимых Ассоциацией при рассмотрении писем, жалоб и заявлений на действия членов Ассоциации;

- представлять в Ассоциацию «КИРС» отчеты о своей деятельности в составе и в порядке, установленном внутренними документами Ассоциации «КИРС»;

- уведомлять СРО Ассоциацию «КИРС» об изменении сведений, подлежащих включению в реестр членов Ассоциации, иных установленных им сведений в срок не позднее 10 рабочих дней с момента возникновения соответствующих изменений;

- исполнять в полном объеме принятые на себя обязанности по отношению к Ассоциации;

- предоставлять Ассоциации информацию, необходимую ему для решения вопросов, связанных с деятельностью Ассоциации или его члена, в том числе, для контроля за деятельностью членов Ассоциации;

- проходить аттестацию, организуемую СРО Ассоциацией «КИРС», обязательность которых установлена внутренними документами Ассоциации для его членов;

- не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Ассоциации;

- нести ответственность за нарушение стандартов, правил, требований, положений внутренних нормативных документов и локальных актов Ассоциации;

- члены Ассоциации могут нести и другие обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации, Уставом Ассоциации, настоящим Положением, решениями органов управления Ассоциации.

3.3. Члены Ассоциации имеют равные права и обязанности.

Статья 4. Распределение обязанностей по исполнению отдельных действий между заказчиком и исполнителем кадастровых работ

4.1. Установление цели выполнения кадастровых работ, права и обязанности заказчика работ и исполнителя кадастровых работ должны быть определены договором подряда.

4.2. Обязанностью Заказчика является:

- представление достоверных сведений о земельном участке или объекте капитального строительства, правоустанавливающих документов на объект недвижимости,
- получение необходимых иных сведений об объекте недвижимости по согласованию с кадастровым инженером,
- обеспечение доступа к объекту недвижимости в определенное сторонами время,
- оформление декларации на объект капитального строительства, в случае если отсутствует проектная документация, технический паспорт, акт ввода в эксплуатацию,
- получение сведений ЕГРН,
- проведение согласований со смежными землепользователями,
- получение иных документов и сведений, необходимых для осуществления кадастровых работ

4.3. Обязанностью исполнителя кадастровых работ является:

- выполнение работ в строгом соответствии с действующим законодательством,
- получение необходимых сведений для выполнения кадастровых работ из ЕГРН и Федерального картографического государственного фонда,
- оказание содействия заказчику при согласовании со смежными землепользователями.

Статья 5. Состав работ, выполняемых кадастровым инженером при осуществлении кадастровой деятельности

5.1. Анализ правоустанавливающих документов на объект недвижимости, сведений ЕГРН.

5.2. Анализ исходных пунктов для определения плоских прямоугольных координат характерных точек границ земельного участка или контура объекта капитального строительства.

5.3. Выбор метода определения плоских прямоугольных координат характерных точек границ земельного участка или контура объекта капитального строительства одним из способов, установленным Приказом №518 Минэкономразвития РФ от 17.08.2012г. «О требованиях к точности и методом определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке».

5.4. Обследование геодезических пунктов, пунктов опорно-межевой сети с которых будут произведены полевые работы по определению координат, с целью дальнейшей передачи о состоянии пунктов в Росреестр.

5.5. Определение координат характерных точек объекта недвижимости одним из способов, установленным действующим законодательством:

- геодезический метод (триангуляция, полигонометрия, трилатерация, прямые, обратные или комбинированные засечки и иные геодезические методы);
- метод спутниковых геодезических измерений (определений);
- фотограмметрический метод;
- картометрический метод;
- аналитический метод.

5.6. Математическая обработка результатов вычисления координат характерных точек.

5.7. Анализ и обработка сведений из ЕГРН, иных документов и сведений, сопоставление с результатами полевых измерений.

5.8. Выявление правообладателей смежных земельных участков при изготовлении межевого плана. Организация процедуры согласования границ.

5.9. Изготовление документа, предусмотренного ФЗ-221 от 24.07.2007г. (межевой план, технический план, акт обследования) в электронном виде и в бумажном (если предусмотрено договором подряда).

5.10. Услуги по представлению документов в соответствующие органы местного самоуправления, органы государственной власти, для целей регистрации прав и осуществления государственного кадастрового учета и на объекты недвижимости осуществляется кадастровым инженером при наличии обязательств согласно договору подряда на выполнение кадастровых работ, и не являются кадастровыми работами.

Статья 6. Общая последовательность выполнения кадастровых работ и оказания услуг

6.1 Анализ полученных от заказчика кадастровых работ – стороны договора на выполнение кадастровых работ документов и информации на предмет их полноты (наличие всех необходимых документов).

6.2. Анализ полученных от заказчика кадастровых работ – стороны договора на выполнение кадастровых работ документов и информации на предмет их соответствия законодательству, действующего в момент их издания и в месте их издания.

6.3. Выбор методов (способов) выполнения кадастровых работ

6.4. Проведение исследования объекта недвижимости (предмета договора на выполнение кадастровых работ) на местности

6.5. Подготовка межевого, технического плана, акта обследования.

Статья 7. Действия кадастрового инженера при выявлении обстоятельств, препятствующих выполнению кадастровых работ и оказанию услуг

7.1. При установлении обстоятельств, свидетельствующих об отсутствии у объекта, в отношении которого предполагается выполнение кадастровых работ, признаков объекта недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с положениями законодательства о государственной регистрации прав и государственном кадастровом учете, кадастровый инженер обязан незамедлительно уведомить заказчика работ невозможности дальнейшего выполнения работ в письменном виде с отчетом об объеме выполненных работ (оказанных услуг) и принять меры к расторжению договора подряда.

7.2. После направления уведомления заказчика кадастровых работ невозможности дальнейшего выполнения работ, кадастровый инженер обязан в течение пяти рабочих дней направить аналогичное уведомление в СРО Ассоциацию «КИРС» с отчетом об объеме выполненных работ (оказанных услуг).

Статья 8. Действия кадастрового инженера при установлении фактов, свидетельствующих о наличии недостоверных сведений в предоставленных заказчиком кадастровых работ документах

8.1. При установлении кадастровым инженером фактов, свидетельствующих о наличии недостоверных сведений в предоставленных заказчиком кадастровых работ документах, кадастровый инженер обязан письменно уведомить об этом заказчика работ и отказаться от выполнения кадастровых работ.

Статья 9. Действия кадастрового инженера при выявлении обстоятельств, препятствующих завершению кадастровых работ и оказанию услуг в ходе выполнения кадастровых работ, оказания услуг

9.1. При выявлении обстоятельств, препятствующих завершению кадастровых работ и оказанию услуг в ходе выполнения кадастровых работ, оказания услуг,

кадастровый инженер направляет запросы для получения дополнительной информации в процессе выполнения кадастровых работ

9.2. При получении кадастровым инженером документов и подтверждении фактов, свидетельствующих о наличии недостоверных сведений в предоставленных заказчиком кадастровых работ документах либо иных препятствий для завершения (выполнения) работ по договору, кадастровый инженер обязан приостановить работу и уведомить заказчика работ и СРО Ассоциацию «КИРС» в невозможности завершения (выполнения) кадастровых работ, оказания услуг.

Раздел III. ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В ОТНОШЕНИИ ОТДЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ

Статья 10. Особенности выполнения кадастровых работ при образовании земельного участка

10.1. Изучение документов основания постановки на учет земельного участка (схемы расположения, проекта межевания и т.д.)

10.2. Установление факта наличия общей границы у объекта кадастровых работ и смежного земельного участка. Если смежный земельный участок является ранее учтенным и границы его не установлены, в этом случае при образовании земельного участка одновременно происходит уточнение смежной границы ранее учтенного земельного участка.

10.3. Определение координат характерных точек границы земельного участка с учетом объектов капитального строительства, расположенных на данном земельном участке.

10.4. Установление уточняемой смежной границы земельного участка и обоснование местоположения уточняемой границы.

10.5. Образование (построение чертежа, плана) земельного участка в соответствии с правоустанавливающим документом.

10.6. При одновременном уточнении смежной границы проведение процедуры согласования и оформления акта согласования в соответствии с законом и требованием к оформлению межевого плана.

10.7. Создание межевого плана в электронном виде, в бумажном виде если предусмотрено договором подряда.

Статья 11. Особенности выполнения кадастровых работ при уточнении границ земельного участка

11.1. Установление факта наличия общей границы у объекта кадастровых работ и другого земельного участка

11.2. Установление уточняемых границ земельного участка и обоснование местоположения уточняемых границ.

11.3. При подтверждении фактического местоположения границ земельного участка кадастровый инженер может использовать как картографическую основу государственного кадастра недвижимости, карты (планы), представляющие собой фотопланы местности масштаба 1:5000 и крупнее, так и документы, хранящиеся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, материалы и данные из федерального, территориальных и ведомственных картографо-геодезических фондов, материалы инвентаризации, ситуационные планы, подготавливаемые бюро технической инвентаризации, генеральные планы (планы

застройки) территорий садоводческих, огородных и дачных объединений граждан, утвержденные в установленном порядке, и иные документы.

11.4. Определение координат характерных точек границы земельного участка.

11.5. Проведение процедуры согласования в соответствии с действующим законодательством.

Статья 12. Особенности выполнения кадастровых работ при осуществлении кадастрового учета зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства

12.1. Определение координат характерных точек контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства.

12.2. Обмеры внутренних параметров помещений, зданий, объектов незавершенного строительства, сооружений. Обмеры сооружений для определения основной характеристики (длины, объема, площади).

12.3. Вычисление общей полезной площади помещения, здания, основной характеристики сооружения.

12.4. Составление чертежа объекта капитального строительства и сравнение с документом основания (технический паспорт, акт ввода в эксплуатацию, проектной документации). В случае несоответствия документу основания применение в качестве основания декларации.

12.5. Вычисление процента готовности объекта незавершенного строительства.

12.6. Составление технического плана в электронном виде, в бумажном, в случае если это предусмотрено договором подряда.

Статья 13. Особенности выполнения кадастровых работ при подготовке актов обследования.

13.1. Анализ документов, представленных заказчиком.

13.2. Запрос сведений из ЕГРН на объект недвижимости.

13.3. Проведение осмотра кадастровым инженером на предмет установления факта уничтожения объекта.

13.4. Изготовление акта обследования в электронном виде в бумажном в случае если предусмотрено договором подряда.

Статья 17. При выполнении кадастровых работ по уточнению и образованию земельных участков кадастровый инженер обязан согласовать схему расположения земельного участка с заказчиком кадастровых работ путем проставления подписи заказчика или его представителя на схеме, и хранить указанные схемы в своем архиве не менее 3 лет.

Раздел IV. ОТДЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 18. Хранение актов согласования местоположения границ земельных участков и иных документов

18.1. Кадастровый инженер обязан хранить акты согласования местоположения границ земельных участков, подготовленные в ходе выполнения кадастровых работ (далее также - акт согласования), и передавать их в орган кадастрового учета в порядке и в сроки, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений;

18.2. Обязанность по хранению актов согласования местоположения границ земельных участков, подготовленных в ходе выполнения кадастровых работ кадастровым инженером, являющимся работником юридического лица на основании трудового договора с таким лицом, и передаче их в орган кадастрового учета возлагается на юридическое лицо, работником которого является кадастровый инженер, подготовивший акты согласования местоположения границ земельных участков в ходе выполнения кадастровых работ.

18.3. Лицо, осуществляющее хранение актов согласования местоположения границ земельных участков - кадастровый инженер, осуществляющий кадастровую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, или юридическое лицо, работником которого на основании трудового договора с таким лицом является кадастровый инженер, обязано передать акт согласования в орган, уполномоченный на осуществление кадастрового учета объектов недвижимости, в течение тридцати рабочих дней со дня осуществления кадастрового учета земельного участка.

18.4. Акты согласования передаются в орган, уполномоченный на осуществление кадастрового учета объектов недвижимости, лицом, осуществляющим хранение, или его представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности, лично либо посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении, в подразделение органа, уполномоченного на осуществление кадастрового учета объектов недвижимости, по месту расположения объекта недвижимости.

18.5. В случае отсутствия в акте согласования личных подписей лиц, указанных в части 3 статьи 39 Закона о кадастре, вместе с актом согласования кадастровым инженером, осуществляющим (осуществлявшим) кадастровую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, а также юридическим лицом, работником которого на основании трудового договора с таким юридическим лицом является (являлся) кадастровый инженер (далее – лица, осуществляющие хранение), передаются имеющиеся на хранении у такого лица документы, свидетельствующие о соблюдении установленного Законом о кадастре порядка извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка (земельных участков) (далее – дополнительные документы):

- расписки в получении заинтересованными лицами извещений о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка (земельных участков) (далее – извещения);
- уведомления о вручении заинтересованным лицам извещений;
- оформленные в письменном виде возражения заинтересованных лиц о местоположении границ земельного участка.

18.6. Акты согласования передаются в орган, уполномоченный на осуществление кадастрового учета объектов недвижимости, вместе с сопроводительным письмом, в котором в отношении каждого передаваемого акта согласования должны быть указаны следующие сведения, позволяющие идентифицировать межевой план, в который включен акт согласования, а также земельный участок, в отношении которого был подготовлен акт согласования:

- вид кадастровых работ (уточнение местоположения границ земельного участка, образование земельного участка (земельных участков));
- кадастровый номер земельного участка (при наличии);
- обозначение образуемого земельного участка (при наличии);
- сведения о кадастровом инженере (фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность;
- дата подготовки межевого плана.

18.7. В случае выполнения кадастровых работ по образованию земельного участка с одним сопроводительным письмом подлежит передаче один акт согласования. В случае выполнения кадастровых работ по уточнению границ земельного участка (земельных участков) с одним сопроводительным письмом передаются несколько актов согласования. При этом в сопроводительном письме указываются кадастровые номера земельных участков, в отношении которых подготовлены акты согласования.

18.8. В случае утраты, гибели, повреждения актов согласования местоположения границ земельных участков, кадастровый инженер незамедлительно должен принять все меры по восстановлению указанных документов. При обнаружении гибели, утраты или повреждения актов кадастровый инженер обязан в течение двух рабочих дней письменно уведомить об этом СРО Ассоциацию «КИРС».

18.9. При подготовке актов согласования местоположения границ земельных участков кадастровый инженер обязан подготовить акт в нескольких экземплярах, один экземпляр акта кадастровый инженер обязан хранить в своем архиве.

