

Как выбрать кадастрового инженера

На сайте Росреестра размещена полезная информация о том, как выбрать кадастрового инженера.

Работы по подготовке документов, содержащих необходимые для государственного кадастрового учета сведения о недвижимом имуществе, проводят кадастровые инженеры – физические лица, имеющие действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Проверка сведений о кадастровом инженере

Росреестр рекомендует проверять сведения о кадастровом инженере перед заключением договора на выполнение работ. Сведения о кадастровых инженерах содержатся в государственном реестре кадастровых инженеров, размещенном на официальном сайте Росреестра www.rosreestr.ru Вы также можете запросить в организации, с которой планируется заключать договор об оказании услуг, копию квалификационного аттестата кадастрового инженера или получить в Росреестре выписку из государственного реестра кадастровых инженеров в соответствии с порядком предоставления государственной услуги.

Как заключить договор с кадастровым инженером

Кадастровые работы выполняются на основании договора подряда на их выполнение, в котором подробно должны быть указаны все выполняемые кадастровым инженером работы. Обязательными приложениями к договору являются смета, утвержденная заказчиком, и задание на выполнение работ. Кадастровый инженер вправе подавать заявления о государственном кадастровом учете от имени заказчика.

Какие документы оформляет кадастровый инженер

Кадастровые инженеры оформляют следующие документы:

Межевой план – при подготовке документов для постановки на учет одного или нескольких земельных участков, учета изменений или учета части земельного участка.

Технический план – при подготовке документов для постановки на учет здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства, учета его изменений или учета его части.

Акт обследования – при подготовке документов для снятия с учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства.

Межевой план

Для подготовки межевого плана кадастровому инженеру потребуется кадастровый план территории или кадастровая выписка о соответствующем земельном участке, которую может запросить сам инженер или владелец участка. Межевой план состоит из графической части (воспроизводятся сведения кадастрового плана, указывается местоположение границ участка) и текстовой части (указываются сведения о земельном участке и согласовании местоположения границ земельных участков).

Межевой план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Если это предусмотрено договором подряда, межевой план также подготавливается в форме бумажного документа.

Местоположение границ земельных участков должно быть обязательно согласовано в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись кадастровые работы или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости.

Согласование местоположения границ проводится по выбору заказчика кадастровых работ с установлением границ земельных участков на местности или без установления границ земельных участков на местности.

Для согласования местоположения границ привлекаются правообладатели смежных участков, а также представители правообладателей, действующие на основании нотариально удостоверенной доверенности. В случае возражений против согласования границ заинтересованные лица должны представить обоснованный отказ в письменной форме. Эти возражения прилагаются к межевому плану и являются его неотъемлемой частью. При этом заинтересованные лица вправе потребовать от кадастрового инженера выдать заверенную его подписью и печатью копию возражений, чтобы в будущем при необходимости подтвердить факт их подачи.

Местоположение границ считается согласованным, если заинтересованные лица или их представители, надлежащим образом извещенные в установленный срок, не представили обоснованные возражения в письменной форме. В этом случае в акт согласования местоположения границ вносится соответствующая запись. Возникшие в ходе согласования

возражения о местоположении границ могут быть сняты путем проведения повторного согласования заново оформленного чертежа. Неурегулированные споры должны разрешаться в судебном порядке.

Технический план

Для подготовки технического плана могут использоваться один или несколько документов:

Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию.

Проектная документация объекта недвижимости или технический паспорт, изготовленный до 1 января 2013 года органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации. Декларация, составленная и заверенная правообладателем объекта недвижимости, или его представителем.

Технический план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Если это предусмотрено договором подряда, технический план также подготавливается в форме документа на бумажном носителе.

Акт обследования

Акт обследования кадастровый инженер составляет в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости для того, чтобы подтвердить прекращение его существования в связи с гибелью или уничтожением.

Ответственность кадастровых инженеров

Деятельность кадастрового инженера подлежит строгому контролю со стороны государственных органов, которые осуществляют прием квалификационного экзамена, выдачу и аннулирование квалификационного аттестата, ведение реестра кадастровых инженеров и другие функции.

В соответствии с федеральным законодательством за внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в межевой план, акт согласования местоположения границ земельных участков, технический план или акт обследования, при условии отсутствия состава уголовно наказуемого деяния, ему грозит административное наказание в виде штрафа в размере пяти тысяч рублей или дисквалификация на срок до трех лет.

Контроль деятельности кадастровых инженеров в части соблюдения ими требований Закона о кадастре осуществляет саморегулируемая организация,

если кадастровый инженер является ее членом.

Действия кадастрового инженера в рамках договора-подряда на проведение кадастровых работ по оформлению межевого плана, технического плана и акта обследования могут быть оспорены в судебном порядке.