

КРУГЛЫЙ СТОЛ № 6
**ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ
С ПОТРЕБИТЕЛЯМИ ИХ УСЛУГ.**

Взаимодействие с заказчиками
кадастровых работ с целью
обеспечения выполнения требований
законодательства и защиты интересов
заказчика и кадастрового инженера

Требования закона

- ▣ Кадастровый инженер имеет право отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если заказчик кадастровых работ не обеспечил предоставление необходимой информации и (или) необходимых в соответствии с федеральным законом для выполнения кадастровых работ документов
(пункт 2 части 1 статьи 29.1 Закона о кадастре)

Требования закона

- Кадастровый инженер обязан отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы
 - содержат недостоверные сведения
 - по форме и (или) по содержанию не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, действовавшего в момент их издания и в месте их издания
- (пункты 3, 4 части 2 статьи 29.1 Закона о кадастре)

Требования закона

- Кадастровый инженер обязан
 - сообщить заказчику кадастровых работ 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

(пункт 5 части 2 статьи 29.1 Закона о кадастре)

Требования закона

- ❑ Документы, необходимые для выполнения кадастровых работ, предоставляемые кадастровому инженеру заказчиком:
 - Проект межевания территории
 - Проект межевания земельных участков
 - Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории и документ о ее утверждении;
 - Проектная документация лесных участков
 - Правоустанавливающий/правоудостоверяющий документ на земельный участок
 - Документ о присвоенном адресе

Требования закона

- ❑ Документы, необходимые для выполнения кадастровых работ, предоставляемые кадастровому инженеру заказчиком:
 - Проектная документация объекта капитального строительства
 - Разрешение на строительство (реконструкцию)
 - Исполнительная документация
 - Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию
 - Проект перепланировки
 - Акт приемочной комиссии
 - Технический паспорт, выданный до 2013 г.
 - Декларация

Требования закона

- Договор подряда на выполнение кадастровых работ может содержать **условие об обязанности кадастрового инженера представлять документы**, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Требования закона

- Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в случаях, установленных федеральным законом, осуществляются по заявлению в том числе
 - кадастрового инженера (подпункт 5 пункта 4 статьи 39.11);
 - иного лица;
 - представителя лиц, указанных в частях 1 - 3 статьи 15, при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом

Требования закона

- Договором подряда на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрено обязательство заказчика **уплатить** обусловленную договором подряда на выполнение кадастровых работ цену в полном объеме **после осуществления государственного кадастрового учета** и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, в отношении которых выполнялись кадастровые работы в соответствии с таким договором подряда.

■ В этой связи кадастровому инженеру необходимо:

- знать требования к форме и (или) содержанию документов необходимых для выполнения кадастровых работ
- уметь определять необходимый и достаточный для решения задачи заказчика объем кадастровых работ, соответствующих требованиям федерального закона
- грамотно излагать и обосновывать возможность или необходимость выполнения тех или иных видов кадастровых работ

-
- В этой связи кадастровому инженеру необходимо:
 - убедить в необходимости информирования кадастрового инженера о результатах оказания государственной услуги (ГКУ, ГРП)
 - предложить услуги по сопровождению кадастрового учета и (или) регистрации прав, в том числе по обжалованию в апелляционной комиссии и при необходимости в судебном процессе
 - грамотно изложить и обосновать возможность или необходимость выполнения тех или иных видов кадастровых работ

-
- Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются по заявлению представителя лиц, указанных в частях 1 - 3 статьи 15, при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом.

Часть 4 статьи 15 Закона № 218-ФЗ

-
- В случае осуществления ГКУ и (или) ГРП на объект недвижимости, принадлежащий Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию (поступающий в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования), от их имени при подаче заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав выступают уполномоченные органы государственной власти, органы местного самоуправления либо **уполномоченные юридические лица и граждане.**

Часть 5 статьи 15 Закона № 218-ФЗ

-
- Осуществление ГКУ земельного участка, а также ГРП государственной или муниципальной собственности на земельный участок, образование которого осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной в соответствии с подпунктом 3 пункта 4 статьи 39.11 ЗК РФ схемой расположения земельного участка, на основании заявления заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица **либо заявления кадастрового инженера, выполнившего кадастровые работы в целях образования земельного участка, без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа.**

подпункт 5 пункта 4 статьи 39.11 ЗК РФ

-
- Приказ Минэкономразвития России от 16 марта 2016 г. № 137
 - Порядок и способы уведомления заявителей о ходе оказания услуги по осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав
(вступает в силу с 1 января 2017 г.)

-
- При определении объема и видов кадастровых работ, возможности их выполнения или необходимости отказа в выполнении кадастровых работ необходимо соблюдение баланса интересов заказчика и кадастрового инженера:
 - отказывать всем «проблемным» заказчикам – риск лишиться заработка
 - соглашаться выполнять работы в условиях «документов с дефектами» - риск привлечения к ответственности и дисквалификации

-
- Вопросы правил взаимодействия кадастрового инженера с заказчиком должны отражаться в том числе в стандартах деятельности и в стандартах профессиональной этики, утверждаемых саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров

Благодарю за внимание!