

Помощь в выборе кадастрового инженера может оказать Росреестр

Кадастровый инженер – специалист, выполняющий работы в области межевания земель, кадастровых работ, связанных с недвижимостью.

Название профессии происходит от французского слова «cadastre», что означает «опись имущества». Что, в целом, соответствует и сегодняшним функциям представителей этой профессии.

Некоторые граждане ошибочно полагают, что кадастровая палата (ФГБУ «ФКП Росреестра») занимается проведением кадастровых работ, а кадастровые инженеры являются государственными служащими. Ни то, ни другое, конечно, не соответствует действительности. В функции кадастровой палаты не входит проведение кадастровых работ. А кадастровые инженеры не являются государственными служащими и осуществляют свою деятельность в статусе индивидуальных предпринимателей, либо в составе юридического лица.

Важно понимать этот момент. Когда вы вступаете в договорные отношения с кадастровым инженером – это не отношения вида «гражданин-государство», а отношения субъектов гражданского права.

Требования, предъявляемые к кадастровым инженерам

Для получения права заниматься профессиональной деятельностью кадастровый инженер должен быть членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров. Обязательными условиями принятия физического лица в члены такой саморегулируемой организации являются:

1. наличие гражданства Российской Федерации;
2. наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, перечень которых утверждается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, не вошедших в указанный перечень, и дополнительного профессионального образования по программе профессиональной переподготовки в области кадастровых отношений;
3. наличие опыта работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее двух лет, в течение которых он под руководством кадастрового инженера принимал участие в подготовке и выполнении кадастровых работ;
4. сдача теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности, включающего в себя более 2000 вопросов;
5. отсутствие наказания в виде дисквалификации за нарушение законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и кадастровой деятельности, предусмотренное Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, в соответствии с вступившим в законную силу решением суда;
6. отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления;
7. наличие действующего договора обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера.

Проверка сведений о кадастровом инженере

Перед тем, как заключить договор с человеком, который представился Вам кадастровым инженером, Росреестр рекомендует проверить сведения о нем. Сведения о кадастровых инженерах

содержатся в реестрах членов саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, публикуемых на их официальных сайтах в сети «Интернет», а также в государственном реестре кадастровых инженеров, размещенном на официальном сайте Росреестра.

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

Результатом кадастровых работ кадастрового инженера является межевой план, технический план или акт обследования.

Межевой план

Межевой план готовится для постановки на учет одного или нескольких земельных участков, учета изменений или учета части земельного участка.

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 Единый государственный реестр 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.

Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана.

Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, а также в случае, 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

Технический план готовится для постановки на учет здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса, учета его изменений или учета его части.

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 готовится для снятия с учета здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства.

Акт обследования кадастровый инженер составляет в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения, машино-места 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

Несмотря на ряд строгих требований, предъявляемых к кадастровым инженерам, в Управление Росреестра по Кировской области периодически поступают обращения граждан и юридических лиц, в которых заявители указывают на недостатки в работе либо недобросовестное отношение кадастрового инженера, проявленное в ходе кадастровых работ. Однако Росреестр и его территориальные органы не осуществляют контроль за деятельностью кадастровых инженеров.

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», деятельность кадастрового инженера подлежит контролю со стороны саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой он является.

Кроме того, в соответствии с федеральным законодательством за внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в межевой план, технический план или акт обследования или подлог документов, на основании которых они были подготовлены, при условии отсутствия состава уголовно наказуемого деяния, ему грозит административное наказание в виде штрафа в размере от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей или дисквалификация на срок до трех лет.

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.