

Ассоциация саморегулируемая организация
«Балтийское объединение кадастровых инженеров»



ПОСОБИЕ ДЛЯ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА

Основные ошибки кадастровых
инженеров при подготовке документов

Апелляционная комиссия

Стажировка

Контроль за деятельностью членов

«осень 2017»

Используемые сокращения



ЗУ – земельный участок;

ОКС – объект капитального строительства;

ОН – объект недвижимости;

МП – межевой план;

ТП – технический план;

АО – акт обследования;

ЕГРН – единый государственный реестр недвижимости;

ВРИ – вид разрешенного использования;

ФИАС – Федеральная информационная адресная система;

ГКУ – государственный кадастровый учет;

ГРП – государственная регистрация прав;

ГГС – государственная геодезическая сеть;

СРО – саморегулируемая организация;

КИ – кадастровый инженер;

ИП – индивидуальный предприниматель;

Федеральный закон №218-ФЗ – Федеральный закон от 13.07.2015

№ 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

Федеральный закон №221-ФЗ – Федеральный закон от 24.07.2007

№ 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Уважаемый кадастровый инженер!

В целях повышения качества вашей профессиональной деятельности обращаем внимание на необходимость соблюдения основных требований законодательства РФ на всех этапах осуществления кадастровых работ.



1 этап: Подготовительные работы



- **Обеспечить** заключение договора подряда с указанием условий осуществления кадастровых работ;
- **Получить** согласие на обработку персональных данных заказчика кадастровых работ (физического лица);
- **Собрать** пакет документов, содержащий актуальные сведения об объекте недвижимости, в том числе, правоустанавливающие документы;
- **Запросить** сведения о геодезической основе.

2 этап: Полевые работы



- **Изучить** и определить фактическую ситуацию на месте нахождения объекта недвижимости (ОКС/ЗУ);
- **Составить** предварительную схему расположения ЗУ и (или) определить местоположение границ ОН, находящихся на ЗУ;
- **Установить** местонахождение пунктов ГГС на местности и определить координаты.

3 этап: Камеральные работы

- При подготовке МП вычислить площадь ЗУ целиком и его отдельных частей, ограниченных в использовании (охранными зонами ЛЭП, газопровода, водоохранными зонами, сервитутами и т.п.);
- Определить форму согласования и выбрать форму извещения о проведении процедуры согласования. Подготовить акт согласования местоположения границ ЗУ со всеми заинтересованными лицами;
- В случае необходимости устранения реестровой ошибки в разделе «Заключение кадастрового инженера» указать обоснование исправления такой ошибки;
- При оформлении графической части ТП применять специальные условные знаки, установленные в соответствии с требованиями законодательства;
- При подаче подготовленного МП, ТП, АО проверить опись вложенных документов;
- В состав приложения акта обследования необходимо включить документ, подтверждающий прекращение существования такого объекта.



В целях самопроверки вы вправе воспользоваться электронным сервисом Росреестра **«Личный кабинет кадастрового инженера»**, который обеспечивает возможность предварительной автоматизированной проверки кадастровым инженером межевых, технических планов, карт-планов территории, актов обследования, а также предоставляет возможность временного хранения указанных документов в электронном хранилище до их передачи в орган регистрации прав.

- Срок хранения документов — не более трех месяцев.

Основные причины принятия решений о приостановлении ГКУ и (или) ГРП*



- п.7 ч.1 ст.26 Федерального закона №218-ФЗ — форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления ГКУ и (или) ГРП, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;
- п.5 ч.1 ст.26 Федерального закона №218-ФЗ — не представлены документы, необходимые для осуществления ГКУ и (или) ГРП;
- п.2 ч.1 ст.26 Федерального закона №218-ФЗ — с заявлением о ГКУ и (или) ГРП обратилось ненадлежащее лицо;
- п.20 ч.1 ст.26 Федерального закона №218-ФЗ — границы ЗУ, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекают границы другого ЗУ, сведения о котором содержатся в ЕГРН;
- п.49 ч.1 ст.26 Федерального закона №218-ФЗ — имеются противоречия между сведениями об ОН, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями ЕГРН о таком ОН;
- п.9 ч.1 ст.26 Федерального закона №218-ФЗ — не представлены (не поступили) документы (сведения, содержащиеся в них), запрошенные органом регистрации прав по ежведомственным запросам;
- п.25 ч.1 ст.26 Федерального закона №218-ФЗ — при установлении границ ЗУ нарушен порядок согласования местоположения границ ЗУ.

* перечень основных причин принятия решений о приостановлении ГКУ и (или) ГРП представлен в порядке от наиболее распространенных нарушений.





В соответствии со ст.26.1 Федерального закона № 221-ФЗ, решения о приостановлении осуществления ГКУ, могут быть обжалованы в административном порядке заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим МП, ТП или АО в апелляционную комиссию при территориальных органах Росреестра.

Положения о порядке формирования и работы апелляционной комиссии, созданной при органе регистрации прав, перечень и формы документов, необходимые для обращения в апелляционную комиссию утверждены приказом Минэкономразвития РФ от 30.03.2016 №193.

Через апелляционную комиссию могут быть обжалованы решения, принятые по основаниям, предусмотренным пунктами 2, 5, 7 - 10, 19 - 21, 24 - 35, 42, 43, 45, 49, 50, 52 части 1 статьи 26 Федерального закона №218-ФЗ.



Заявление об обжаловании решения о приостановлении представляется в апелляционную комиссию по месту нахождения органа регистрации прав, принявшего решение о приостановлении в течение 30 (тридцати) дней с даты принятия такого решения.



Уважаемые кадастровые инженеры!

— Сообщаем Вам, что Ассоциация СРО «БОКИ» помогает своим членам и осуществляет предварительную проверку и анализ решения органа регистрации прав о приостановлении кадастрового учета и (или) регистрации прав и приложений к нему документов на предмет целесообразности обжалования данного решения в апелляционной комиссии.

— Для получения заключения Ассоциации Вам необходимо направить в адрес Ассоциации заявление с приложенными документами не позднее 5 дней до окончания срока обращения в апелляционную комиссию.

Наиболее часто допускаемые нарушения Требований при подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 08.12.2015 №921*



- пункт 35 — в разделах МП отсутствуют либо указаны не все ОН, расположенные на данном ЗУ, при наличии таких ОН в ЕГРН;
- пункт 29 — не включено в состав приложения МП согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных;
- пункт 30 — не указаны наименование СРО, членом которой является КИ, СНИЛС, № и дата заключения договора подряда, № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность;
- пункт 70 — в разделе МП «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснование уточненного местоположения границ ЗУ;
- пункт 52 — отсутствует указание на установленные предельные минимальные и максимальные размеры ЗУ, заявленного для КУ, не указаны реквизиты устанавливающих такие размеры документов и ссылка на источник их официального опубликования;
- пункт 49 — адрес ЗУ указан не в соответствии с ФИАС;
- пункт 51 — сведения о ВРИ образуемых ЗУ указаны в МП без учета установленных законодательством требований;
- пункт 31 — не указаны реквизиты документов, на основании которых подготовлен МП;
- пункт 18 — МП в формате XML-документа не обеспечивает считывание и контроль представленных данных;
- пункт 22 — документы, включенные в состав приложения МП, не отвечают установленным требованиям (формат файла, качество изображения и т.д.);
- пункт 82 — отсутствует акт согласования границ ЗУ или в акте согласования содержатся сведения не о всех границах ЗУ, согласование которых необходимо в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Наиболее часто допускаемые нарушения Требований при подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 18.12.2015 №953*



- пункт 20 — указаны не все документы, предусмотренные действующим законодательством, использованные для подготовки ТП;
- пункт 43 — раздел «Характеристики ОН» заполнен не в соответствии с документами, на основании которых подготовлен ТП;
- пункт 26 — не указаны наименование СРО, членом которой является КИ, СНИЛС, № и дата заключения договора подряда, № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность;
- пункт 51 — в графической части ТП воспроизводятся не в полном объеме сведения выписки из ЕГРН (несоответствие плана этажа ОН, являющихся частью проектной документации, не указано местоположение ОН на ЗУ);
- пункт 21 — ТП в формате XML-документа не обеспечивает считывание и контроль представленных данных.

Наиболее часто допускаемые нарушения Требований при подготовке акта обследования, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 20.11.2015 №861.*



- пункты 3 и 9 — в составе приложения к АО и в реквизите «Перечень документов, использованных при подготовке акта» отсутствуют документы, подтверждающие факт прекращения существования ОН.

*перечень основных нарушений представлен в порядке от наиболее распространенных нарушений.

Порядок передачи актов согласования местоположения границ земельных участков

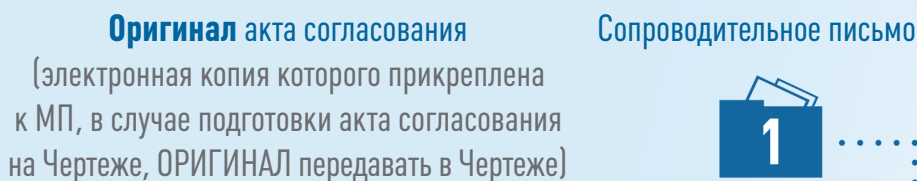


Акты согласования подлежат передаче в орган, уполномоченный на осуществление ГКУ в течение **30 рабочих дней** со дня осуществления ГКУ.

Лица, передающие акты согласования:



Перечень передаваемых документов:



Количество актов согласования, передаваемых с **ОДНИМ** сопроводительным письмом

- МП подготовлен для образования ЗУ- 1 акт согласования;
- МП подготовлен для уточнения местоположения границ одного ЗУ-1 акт согласования;
- МП подготовлен для уточнения местоположения границ нескольких ЗУ. Акты согласования **всех** уточняемых ЗУ.



В сопроводительном письме указывается:



- Вид кадастровых работ
(уточнение местоположения границ ЗУ, образование ЗУ);
- Кадастровый номер ЗУ
(в случае уточнения местоположения границ ЗУ);
- Обозначение образуемого ЗУ
(в случае образования ЗУ);
- Сведения о **КИ**: ФИО (отчество - при наличии), СНИЛС, номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность;
- Дата подготовки МП;
- Перечень документов.

Сопроводительное письмо подписывает:

- **КИ**, если он является ИП
- Руководитель юридического лица, работником которого является **КИ**

Способы передачи:



Лично



Посредством почтового отправления с объявленной ценностью, описью вложения и уведомлением о вручении

Адреса приема актов согласования «лично» и «почтовым отправление» размещаются на официальных сайтах филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» и на информационных стендах в офисах приема/выдачи документов.





Плановая проверка

В соответствии со ст.9 Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», частями 14 и 15 ст.29 Федерального закона № 221-ФЗ профессиональная деятельность кадастрового инженера подлежит контролю в части соблюдения условий членства в саморегулируемой организации.



Плановые проверки проводятся на основании утвержденного постоянно действующим коллегиальным органом управления саморегулируемой организации кадастровых инженеров ежегодного плана проведения таких проверок, который размещается на официальном сайте саморегулируемой организации кадастровых инженеров в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не позднее 20 декабря года, предшествующего году проведения плановых проверок.



После получения уведомления о проведении плановой проверки кадастровый инженер направляет **скан подписанного и скрепленного печатью** кадастрового инженера уведомления в саморегулируемую организацию в **течение 1 (одного) рабочего дня** со дня получения такого уведомления.



В течение **3 (трех) рабочих дней** с момента получения уведомления о проведении плановой проверки деятельности членов Ассоциации кадастровый инженер — объект проверки **обязан ознакомиться** с Уведомлением и **предоставить** в адрес Ассоциации требуемые для проведения проверки материалы, информацию и документы.

При проведении Ассоциацией СРО «БОКИ» плановой проверки кадастровому инженеру необходимо предоставить следующие документы:

- Заявление об отсутствии изменений в составе сведений, содержащихся в отношении кадастрового инженера в реестре членов Ассоциации СРО «БОКИ»;
- Заявление об отсутствии наказания в виде дисквалификации за нарушение законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и кадастровой деятельности, а также об отсутствии непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления;
- Документ, подтверждающий наличие усиленной квалифицированной электронной подписи;
- Документ, подтверждающий обучение по дополнительной профессиональной программе повышения квалификации, срок освоения которой устанавливается типовой дополнительной профессиональной программой, утвержденной в установленном Федеральным от 29 декабря 2012 года N 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» порядке (при наличии).



Документы, представленные в форме электронных документов (электронных образов таких документов) должны быть заверены электронной подписью лица, представляющего такие документы.



С планом проведения проверок профессиональной деятельности членов Ассоциации СРО «БОКИ» можно ознакомиться на официальном сайте Ассоциации sroboki.ru в разделе «Информация подлежащая раскрытию».

Контроль за деятельностью членов Ассоциации СРО «БОКИ»



Внеплановая проверка

Основания проведения Ассоциацией СРО «БОКИ» внеплановой проверки:

- самостоятельное обнаружение Ассоциацией СРО «БОКИ» причин проведения внеплановой проверки;
- поступившие в СРО информация/обращение/жалоба на действие/бездействие кадастрового инженера;
- нарушение КИ требований ст.29.2 Федерального закона №221-ФЗ наличие действующего договора обязательного страхования гражданской ответственности.



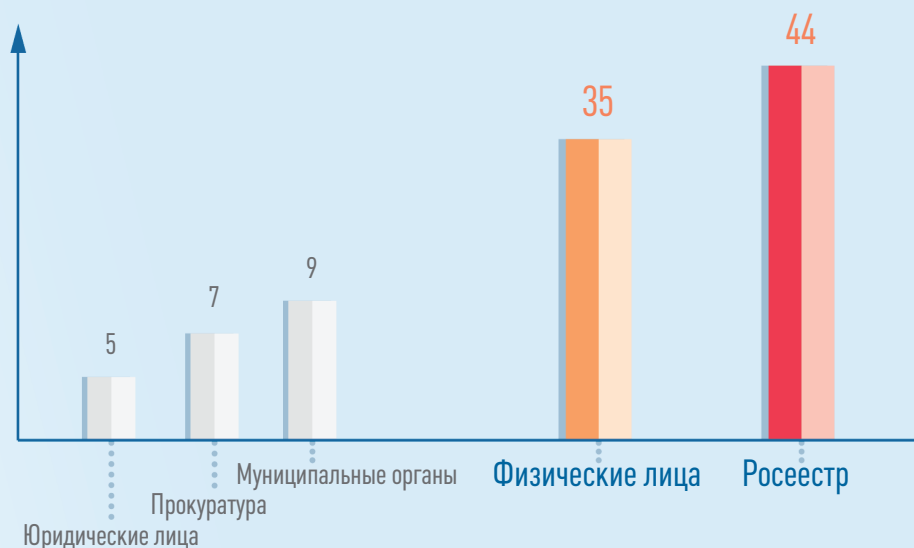
Срок проведения внеплановой проверки не более 20 рабочих дней.

В случае проведения внеплановой проверки кадастровому инженеру рекомендуется предоставить в адрес Ассоциации требуемые для проведения проверки материалы, информацию и документы в полном объеме.

Ассоциация СРО «БОКИ» на основании проведенной внеплановой проверки вправе принять решение о применении в отношении членов Ассоциации следующих мер дисциплинарного воздействия:

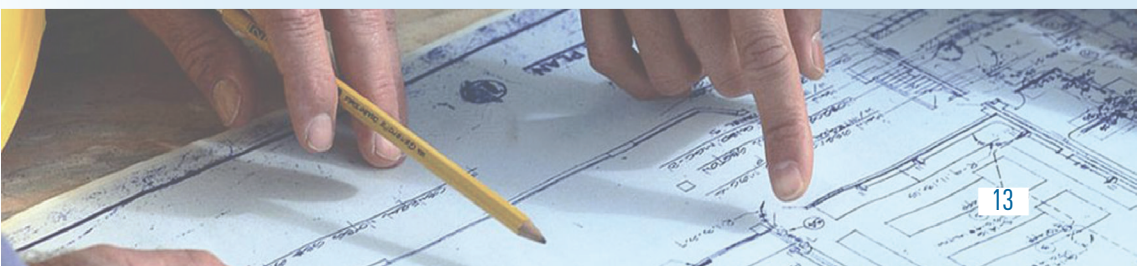
- ✗ вынесение предписания, обязывающего устранить выявленные нарушения и устанавливающего сроки устранения таких нарушений;
- ✗ вынесение предупреждения;
- ✗ вынесение рекомендации об исключении лица из членов Ассоциации, подлежащей рассмотрению Советом Ассоциации.

Соотношение количества поступившей в Ассоциацию СРО «БОКИ» информации/обращений/жалоб на действие/бездействие КИ за 1 полугодие 2017 года.



Типовые ошибки, выявленные в результате проведения Ассоциацией внеплановой проверки:

- нарушение порядка согласования местоположения границ земельного участка;
- нарушение требований к оформлению МП, ТП, АО в соответствии с приказом от 08.12.2015 г. №921, приказа от 18.12.2015 г. №953 и приказа от 20.11.2015 №861;
- нарушение порядка хранения и передачи актов согласования местоположения границ земельных участков в соответствии с Приказом Минэкономразвития от 09.06.2016 г. №363.





В соответствии с п.2 ч.2 ст.29 Федерального закона № 221-ФЗ обязательными условиями принятия физического лица в члены СРО КИ являются:



- наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, перечень которых утверждается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений;
- 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.



Не забудьте проверить **соответствие** вашего высшего образования **утвержденному перечню** (Приказ Минэкономразвития от 29.06.2016 г. № 413).



В случае **несоответствия высшего образования** необходимо получить **дополнительное профессиональное образование** по программе профессиональной переподготовки в области кадастровых отношений **до 01 января 2020 года.**



Согласно п.10 ч.2 ст.29.1 Федерального закона № 221-ФЗ кадастровый инженер обязан 1 (один) раз в 3 (три) года проходить обучение по дополнительной профессиональной программе повышения квалификации.



Ассоциация СРО «БОКИ» оказывает членам содействие в получении необходимого образования и предлагает выбрать одну из образовательных программ:

- ✓ Санкт-Петербургский государственный университет;
- ✓ Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет;
- ✓ АНОО «Институт Современных специальностей».



Если образовательное учреждение обучает по программам профессиональной переподготовки не соответствующим типовой программе «Кадастровая деятельность», утвержденной приказом Минэкономразвития России от 24.08.2016 № 541 «Об утверждении типовых дополнительных программ в области кадастровой деятельности», то документ, выданный по окончании, не подтверждает соответствие ст.29 Федерального закона № 221-ФЗ.



Более подробную информацию Вы всегда можете получить по телефону 8 (812) 251-31-01; +7 (931) 233-40-79 или на официальном сайте Ассоциации СРО «БОКИ» www.sroboki.ru в разделе «Обучение».



Стажировка под руководством членов Ассоциации СРО «БОКИ»



Ассоциация СРО «БОКИ» организует прохождение стажировки в соответствии с Правилами организации СРО КИ прохождения стажировки физическими лицами, утвержденными Президиумом Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (Протокол №05/17 от 23.05.2017, Протокол №06/17 от 28.07.2017), согласованные Министерством экономического развития РФ (исх. №17637-BA/223и от 27.06.2017)



Срок стажировки начинает свое течение с момента принятия коллегиальным органом решения о принятии физического лица для прохождения стажировки.



В соответствии с Правилами организации СРО КИ прохождения стажировки физическими лицами кандидат в руководители стажировки должен соответствовать следующим требованиям:

- иметь членство в СРО, в которую представляется заявление от соискателя;
- иметь опыт работы КИ не менее 2 (двух) лет;
- не иметь дисциплинарных взысканий за последние 2 (два) года.

Перечень документов, предоставляемых соискателем для прохождения стажировки

1. заявление о прохождении стажировки;
2. паспорт гражданина РФ;
3. страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования (СНИЛС);
4. диплом о высшем образовании;
5. трудовой договор, заключенный между соискателем и кадастровым инженером - ИП, указанным в заявлении в качестве кандидата в руководители стажировки, или с юридическим лицом, работником которого является КИ, указанный в заявлении в качестве кандидата в руководители стажировки;
6. согласие на обработку персональных данных.

.....
Вышеуказанные документы после их копирования **возвращаются соискателю**.
Документы для прохождения стажировки, направляемые Почтой России,
должны быть **заверены нотариально**.
.....



Более подробную информацию можно получить по телефону:
8 (812) 251-31-0; +7 (931) 233-40-79



Подача документов:
190103, г. Санкт-Петербург, Рижский пр., д.3, лит.Б

e-mail: info@sroboki.ru

Памятка кадастрового инженера



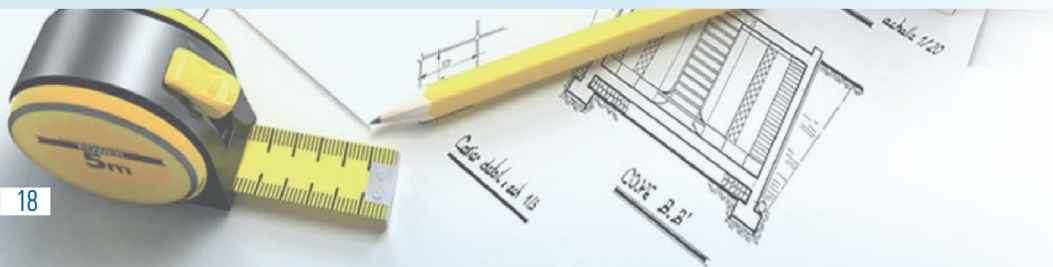
С 1 июля 2017 года истек срок представления в орган регистрации прав для осуществления государственного кадастрового учета межевых, технических планов, актов обследования, подготовленных в соответствии с требованиями к подготовке технического, межевого планов, акта обследования, действовавшими до 1 января 2017 года.



В соответствии с ч.1 ст.31 Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» **кадастровый инженер вправе выбрать самостоятельно одну из форм организации своей кадастровой деятельности:**
в качестве индивидуального предпринимателя
либо в качестве работника юридического лица.



В соответствии с ч. 7 ст. 7.1. Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» **члены ассоциации обязаны уведомлять СРО в течение 3 (трех) рабочих дней следующего за днем наступления событий,** влекущих за собой изменение информации, содержащейся в реестре членов саморегулируемой организации. К таким сведениям, в частности, относятся сведения, указанные в ч. 3 ст. 7.1. Федерального закона № 315-ФЗ.



Содержание

Требования законодательства РФ на всех этапах проведения кадастровых работ	3
Основные причины принятых решений о приостановлении осуществления ГКУ и (или) ГРП	5
Апелляционная комиссия	6
Допускаемые нарушения при подготовке МП, ТП и АО	7
Порядок передачи актов согласования местоположения границ ЗУ	9
Контроль за деятельностью членов Ассоциации СРО «БОКИ»	11
Образование кадастрового инженера	15
Стажировка под руководством членов Ассоциации СРО «БОКИ»	17
Памятка кадастрового инженера	19



Ассоциация СРО «БОКИ»



Российская Федерация, 190103,
Санкт-Петербург, Рижский пр. д. 3, лит. Б.



Тел.: (812) 251-31-01

e-mail: info@sroboki.ru

www.sroboki.ru