

УТВЕРЖДЕНО
Решением Совета НП «ОПКД»
Протокол № 06 от «23» июля 2009 года

С изменениями и дополнениями, утвержденными
решением Совета НП «ОПКД»
Протокол № 17 от «03» марта 2011 г.

С изменениями и дополнениями, утвержденными
решением Совета СРО НП «ОПКД»
Протокол № 4 от «20» октября 2011 г.

С изменениями и дополнениями, утвержденными
решением Совета Ассоциации СРО «ОПКД»
Протокол № 40 от «30» июня 2016 г.

С изменениями и дополнениями, утвержденными
решением Совета Ассоциации СРО «ОПКД»
Протокол № 25 от «23» мая 2019 г.

СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ
«Общие понятия кадастровой деятельности
и требования к осуществлению кадастровой деятельности»

№ СТ/1-ССПКД.ОПКД
(версия 1.0)

г. Москва 2019 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий стандарт определяет общие понятия кадастровой деятельности и требования к осуществлению кадастровой деятельности членами Ассоциации саморегулируемой организации «Объединение профессионалов кадастровой деятельности» (далее - «Ассоциация»).

1.2. Настоящий стандарт является частью системы стандартизации профессиональной кадастровой деятельности Ассоциации.

1.3. Настоящий стандарт обязателен для исполнения всеми членами Ассоциации.

1.4. Настоящий стандарт вводится в действие решением Совета Ассоциации.

1.5. Изменения в настоящий стандарт вносятся на основании решения Совета Ассоциации.

1.6. Датой введения в действие, изменения, дополнения, отмены действия настоящего стандарта является дата подписания протокола заседания Совета Ассоциации, на котором принято соответствующее решение.

2. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Кадастровой деятельностью являются выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе (далее - кадастровые работы), и оказание услуг в установленных настоящим Федеральным законом случаях. Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает лицо, указанное в статье 29 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – «Закон о кадастре») (далее - кадастровый инженер).

2.2. Кадастровые работы выполняются в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, частей таких объектов недвижимости, объектов незавершенного строительства, а также иных объектов недвижимости, подлежащих в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее – «Закон о кадастре») кадастровому учету.

2.3. При выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами определяются координаты характерных точек границ земельного участка (части земельного участка), координаты характерных точек контура здания, сооружения, частей таких объектов недвижимости, координаты характерных точек контура объекта незавершенного строительства, осуществляется обработка результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь объектов недвижимости и осуществляется описание местоположения объектов недвижимости, проводится согласование местоположения границ земельного участка. При выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами может быть дополнительно установлено местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов.

2.4. Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, осуществляются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами (далее - орган регистрации прав).

2.5. Результатом кадастровых работ являются следующие документы:

1) межевой план (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в органы регистрации прав заявления о постановке на ГКУ земельного участка или земельных участков, об учете изменений земельного участка или учете части земельного участка);

2) технический план (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в органы регистрации прав заявления о постановке на ГКУ здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства, об учете его изменений или учете его части);

3) акт обследования (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в органы регистрации прав заявления о снятии с ГКУ здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства).

2.7. Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

2.8. Технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости, либо сведения о части или частях такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер.

2.9. Акт обследования представляет собой документ, в котором член Ассоциации в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых оно было расположено, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение было расположено.

2.10. Комплексные кадастровые работы — это кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов:

1) земельных участков, кадастровые сведения о которых не соответствуют установленным Законом о кадастре требованиям к описанию местоположения границ земельных участков;

2) земельных участков, занятых зданиями или сооружениями, площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории;

3) зданий, сооружений, а также объектов незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в установленном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" порядке.

2.11. Результатом комплексных кадастровых работ является карта-план территории.

2.12. Карта-план территории представляет собой документ, содержащий необходимые для кадастрового учета сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ.

3. ТРЕБОВАНИЯ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

3.1. Кадастровые работы выполняются членами Ассоциации на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства и Закона о кадастре договора подряда на выполнение кадастровых работ, если иное не предусмотрено федеральным законом.

3.2. В результате выполнения кадастровых работ обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет объекта недвижимости или объектов недвижимости, об учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или о снятии с учета объекта недвижимости. Объем подлежащих выполнению кадастровых работ определяется заказчиком кадастровых работ.

3.3. Договор подряда на выполнение кадастровых работ является публичным договором.

3.4. Цена, подлежащих выполнению кадастровых работ, определяется сторонами договора подряда на выполнение кадастровых работ путем составления твердой сметы. Смета приобретает силу и становится частью договора подряда на выполнение кадастровых работ с момента подтверждения ее заказчиком кадастровых работ.

3.5. При осуществлении кадастровой деятельности член Ассоциации имеет право:

- требовать при выполнении кадастровых работ от заказчика кадастровых работ обеспечения доступа на объект, в отношении которого выполняются кадастровые работы, от заказчика кадастровых работ или юридического лица, с которым член Ассоциации заключил трудовой договор, предоставления документации, необходимой для выполнения соответствующих работ, если иное не установлено договором подряда на выполнение кадастровых работ;

- отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если заказчик кадастровых работ нарушил условия договора подряда на выполнение кадастровых работ и не обеспечил предоставление необходимой информации и (или) необходимых в соответствии с федеральным законом для выполнения кадастровых работ документов или не обеспечил доступ на объект, в отношении которого выполняются кадастровые работы, члену Ассоциации, выполняющему такие работы.

3.6. При осуществлении кадастровой деятельности член Ассоциации обязан:

- соблюдать требования Закона о кадастре, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, а также соблюдать настоящие стандарты осуществления кадастровой деятельности и правила профессиональной этики членов Ассоциации;

- отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с Законом о кадастре;

- отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы содержат недостоверные сведения;

- отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы по форме и (или) по содержанию не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, действовавшего в момент их издания и в месте их издания;

- 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;

- иметь печать с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии), страхового номера индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации, а также иметь усиленную квалифицированную электронную подпись;

- предоставлять по требованию заказчика кадастровых работ информацию о членстве в Ассоциации в срок не более чем три рабочих дня с даты поступления соответствующего требования;

- не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности, и которая получена от заказчика кадастровых работ в ходе выполнения кадастровых работ, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами;

- хранить акты согласования местоположения границ земельных участков, подготовленные в ходе выполнения кадастровых работ, и передавать их в орган кадастрового учета в порядке и в сроки, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений;

- один раз в три года проходить обучение по дополнительной профессиональной программе повышения квалификации, срок освоения которой устанавливается типовой дополнительной профессиональной программой, утвержденной в установленном Федеральным законом от 29 декабря 2012 года N 273-ФЗ "Об образовании в Российской Федерации" порядке, в одной из организаций, осуществляющих образовательную деятельность, по усмотрению члена Ассоциации;

- предоставлять в дирекцию Ассоциации информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в том числе его наименование, место нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номера контактных телефонов, а также о любых изменениях этой информации в течение десяти рабочих дней с даты заключения трудового договора и (или) внесения изменений в трудовой договор.

3.7. Требования к составлению межевого плана.

3.7.1. В межевом плане указываются сведения об образуемых земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка или земельных участков, сведения о части или частях земельного участка в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете части или частей земельного участка, новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка или земельных участков.

3.7.2. В случае, если в соответствии с федеральным законом местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования.

3.7.3. Межевой план состоит из графической и текстовой частей.

3.7.4. В графической части межевого плана воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке, а также указываются местоположение границ образуемых земельного участка или земельных участков, либо границ части или частей

земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков, доступ к образуемым или измененным земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута.

3.7.5. В текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках, включая сведения об использованной при подготовке межевого плана геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетях, а также в установленном частью 3 настоящей статьи случае сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в форме акта согласования местоположения таких границ.

3.7.6. Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части. Площадь земельного участка, определенной с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

3.7.7. В случае образования земельного участка в соответствии с утвержденными схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, проектом межевания территории, проектной документацией о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков обязательным приложением к межевому плану является данная схема, этот проект или эта проектная документация, за исключением случая, если проект межевания территории уже представлялся в орган кадастрового учета.

3.7.8. При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

3.7.9. Границы земельного участка не должны пересекать границы муниципального образования, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости. Границы земельного участка также не должны пересекать границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости. Границы земельного участка также не должны пересекать границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением случая образования земельного участка для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов, случая, предусмотренного статьей 60.2 настоящего Федерального закона, или случая выявления воспроизведенной в Едином государственном

реестре недвижимости ошибки в определении местоположения границ территориальной зоны. При этом под пересечением границ земельного участка с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальной зоны, лесничеств, лесопарков понимается.

3.7.10. Межевой план подготавливается в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Межевой план, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера, для передачи его заказчику по договору подряда.

3.7.11. Форма и состав сведений межевого плана, "требования" к его подготовке, а также требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

3.7.12. Требования к составлению акта согласования местоположения границ земельного участка.

- акт согласования местоположения границ земельного участка оформляется на обороте листа графической части межевого плана (Чертежа);

- Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением предусмотренного частью 3 настоящей статьи случая. Реквизиты документов, удостоверяющих личность таких заинтересованных лиц или их представителей, с указанием реквизитов документов, подтверждающих полномочия представителей заинтересованных лиц, указываются в акте согласования местоположения границ.

- Если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок в письменной форме представили обоснованные возражения о местоположении границ земельного участка, содержание таких возражений указывается кадастровым инженером в Акте согласования. Представленные в письменной форме возражения включаются в Приложение.

При наличии обоснованных возражений о местоположении границ такие возражения должны быть сняты либо путем изменения местоположения границ и проведения повторного согласования местоположения границ (отдельной характерной точки или части границ), либо в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации для разрешения земельных споров.

В данном случае оформляется новая редакция Чертежа, на обороте которого допускается приводить Акт согласования, содержащий сведения о согласовании местоположения отдельных характерных точек или частей границ, в отношении которых ранее имелись возражения, а также в отношении которых изменилось описание местоположения частей границ земельных участков. В состав межевого плана включаются все редакции Чертежа и Акта согласования.

- если местоположение соответствующих границ земельных участков не согласовано заинтересованным лицом или его представителем и такое лицо или его представитель представили в письменной форме возражения относительно данного согласования с обоснованием отказа в нем, в акт согласования местоположения границ вносятся записи о содержании указанных возражений. Представленные в письменной форме возражения прилагаются к межевому плану и являются его неотъемлемой частью;

- споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке.

3.8. Требования к составлению технического плана.

3.8.1. В техническом плане указываются сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства, едином недвижимом комплексе, необходимые для его государственного кадастрового учета, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете такого объекта недвижимости, сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете части или частей таких объектов недвижимости, новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, которым присвоен кадастровый номер, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете такого объекта недвижимости.

3.8.2. Технический план состоит из графической и текстовой частей.

3.8.3. В графической части технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке, а также указывается местоположение таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса на земельном участке. Графическая часть технического плана помещения, машино-места представляет собой план этажа или части этажа здания либо сооружения с указанием на этом плане местоположения таких помещения, машино-места, а при отсутствии этажности у здания или сооружения - план здания или сооружения либо план соответствующей части здания или сооружения с указанием на этом плане местоположения таких помещения, машино-места.

3.8.4. Местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке устанавливается посредством определения координат характерных точек контура такого здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке. Местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке по желанию заказчика кадастровых работ может быть дополнительно установлено посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов.

3.8.5. Местоположение помещения устанавливается посредством графического отображения границы геометрической фигуры, образованной внутренними сторонами наружных стен такого помещения, на плане этажа или части этажа здания либо сооружения, а при отсутствии этажности у здания или сооружения на плане здания или сооружения либо на плане соответствующей части здания или сооружения. Местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания либо сооружения - на плане здания либо сооружения) геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места. Границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами). Границы машино-места на этаже (при отсутствии этажности - в здании или сооружении) устанавливаются либо восстанавливаются путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными

специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах, на поверхности пола (далее - специальные метки), до характерных точек границ машино-места (точек деления границ на части), а также расстояний между характерными точками границ машино-места. Площадь машино-места в пределах установленных границ должна соответствовать минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места, установленным органом нормативно-правового регулирования.

3.8.6. В текстовой части технического плана указываются необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения, включая сведения об использованной при подготовке технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей.

3.8.7. Сведения о здании, сооружении или едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости. При отсутствии на момент выполнения кадастровых работ возможности визуального осмотра подземных конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на земельном участке (контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства), допускается использование исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Сведения об объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство такого объекта и проектной документации такого объекта недвижимости. Сведения о помещении или машино-месте, за исключением сведений о площади помещения или машино-места и об их местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.

3.8.8. Технический план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Технический план, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера, для передачи его заказчику по договору подряда.

3.8.9. Форма технического плана, требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений, форма декларации, требования к ее подготовке, состав содержащихся в ней сведений, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, требования к подготовке плана этажа, части этажа здания или сооружения, плана здания или сооружения, плана части здания или сооружения, а также требования к определению площади здания, сооружения, помещения или машино-места устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

3.8.10. Технический план многоквартирного дома в обязательном порядке содержит также полученную по результатам кадастровых работ информацию, необходимую для

осуществления государственного кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме), расположенных в таком многоквартирном доме.

3.9.1. Акт обследования подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой акт. Акт обследования, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью подготовившего такой акт кадастрового инженера, для передачи его заказчику по договору подряда.

3.9.2. Форма и состав сведений акта обследования, а также "требования" к его подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

4. ТРЕБОВАНИЯ К ВЫПОЛНЕНИЮ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

4.1. В результате выполнения комплексных кадастровых работ:

- осуществляется уточнение местоположения границ земельных участков;
- осуществляется установление или уточнение местоположения на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, указанных в части 1 настоящей статьи;

- обеспечивается образование земельных участков, на которых расположены здания, в том числе многоквартирные дома, сооружения, за исключением сооружений, являющихся линейными объектами;

- обеспечивается образование земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами;

- обеспечивается исправление кадастровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости.

4.2. Повторное выполнение комплексных кадастровых работ на территории определенного кадастрового квартала не допускается.

4.3. Комплексные кадастровые работы не выполняются в отношении:

- земельных участков, являющихся предметом договоров о комплексном освоении территории;

- земельных участков, расположенных в границах территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории.

4.4. Заказчиком комплексных кадастровых работ является уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района или городского округа, а в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве, Санкт-Петербурге или Севастополе таким заказчиком является орган исполнительной власти указанного субъекта Российской Федерации.

4.5. Комплексные кадастровые работы выполняются членами Ассоциации на основании государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ, заключенного заказчиком комплексных кадастровых работ с индивидуальным предпринимателем – членом Ассоциации или юридическим лицом, с которым членом Ассоциации заключен трудовой договор, в порядке, установленном Федеральным законом от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".

4.6. Требования к составлению карты-плана территории.

4.6.1. Карта-план территории состоит из текстовой и графической частей.

4.6.2. В состав текстовой части карты-плана территории включаются:

- пояснительная записка с указанием оснований выполнения комплексных кадастровых работ, сведений о территории выполнения комплексных кадастровых работ, об учетных номерах кадастровых кварталов, являющихся территорией, на которой выполняются комплексные кадастровые работы, включая реквизиты полученных для выполнения комплексных кадастровых работ кадастровых планов территории указанных кадастровых кварталов, реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории (в том числе в составе проекта планировки территории), реквизиты документа, устанавливающего распределение земельных участков в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении граждан, и иных сведений о территории, на которой выполняются комплексные кадастровые работы;

- сведения об объектах недвижимости, являющихся в соответствии с Законом о кадастре объектами комплексных кадастровых работ (в том числе полученные в результате выполнения комплексных кадастровых работ), в объеме, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений;

- акт согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ;

- заключение или заключения согласительной комиссии, сформированной в соответствии с Законом о кадастре, о результатах рассмотрения возражений относительно местоположения границ земельных участков, обязательным приложением к которым являются указанные возражения.

4.6.3. Графическая часть карты-плана территории состоит из подготовленной в результате выполнения комплексных кадастровых работ схемы границ земельных участков, составленной с применением картографической основы государственного кадастра недвижимости или иного картографического материала, соответствующего требованиям, предъявляемым к картографической основе государственного кадастра недвижимости, в том числе карт (планов), представляющих собой фотопланы местности в масштабе 1:5000 и в более крупном масштабе, сведений, содержащихся в использованном при выполнении комплексных кадастровых работ кадастровом плане территории, схемы расположения элемента планировочной структуры, включенной в материалы по обоснованию утвержденного проекта планировки территории (при наличии), схемы организации улично-дорожной сети, схемы границ территорий объектов культурного наследия, схемы границ зон с особыми условиями использования территорий, чертежей межевания территории, включенных в проект межевания территории, и других данных, необходимых для определения местоположения границ земельных участков, утвержденных в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

4.6.4. Карта-план территории подготавливается в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью члена Ассоциации, а также в форме документа на бумажном носителе. Все документы или их копии, представленные или подготовленные для включения в состав карты-плана территории в форме документа на бумажном носителе, включаются в ее состав в виде электронного образа бумажного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью члена Ассоциации, или копии этого документа. Форма карты-плана территории и требования к ее подготовке, а также форма акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требования к его подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

4.7. Требования к составлению схемы границ земельных участков.

4.7.1. На схеме границ земельных участков отображаются:

- местоположение границ земельных участков, которые указаны в части 2.11. статьи 2 настоящего стандарта и в отношении которых выполнялись комплексные кадастровые работы;

- местоположение границ земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости, но в отношении которых комплексные кадастровые работы не выполнялись;

- местоположение на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, которое устанавливается в ходе выполнения комплексных кадастровых работ, в том числе в целях исправления ошибок;

- местоположение на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости, но в отношении которых комплексные кадастровые работы не выполнялись.

4.8. Порядок выполнения комплексных кадастровых работ.

4.8.1. При выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется:

- разработка проекта карты-плана территории;

- согласование местоположения границ земельных участков путем проведения заседаний согласительной комиссии по этому вопросу;

- утверждение заказчиком комплексных кадастровых работ карты-плана территории;

- представление карты-плана территории в орган кадастрового учета.

4.8.2. При выполнении комплексных кадастровых работ исполнитель комплексных кадастровых работ:

- получает или собирает документы, содержащие необходимые для выполнения комплексных кадастровых работ исходные данные;

- уведомляет правообладателей объектов недвижимости, являющихся в соответствии Законом о кадастре объектами комплексных кадастровых работ, о начале выполнения таких работ;

- представляет в орган кадастрового учета заявление об учете адресов правообладателей объектов недвижимости, являющихся в соответствии Законом о кадастре объектами комплексных кадастровых работ, и заявления о внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ, в соответствии с предоставленными правообладателями этих объектов и заверенными в установленном Законом о кадастре порядке копиями документов, устанавливающих или подтверждающих права на эти объекты недвижимости, которые в соответствии со статьей 45 Закона о кадастре считаются ранее учтенными, но сведения о которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости;

- подготавливает проект карты-плана территории;

- представляет проект карты-плана территории, в том числе в форме документа на бумажном носителе, заказчику комплексных кадастровых работ для его рассмотрения и утверждения;

- участвует в установленном Законом о кадастре порядке в работе согласительной комиссии и оформляет проект карты-плана территории в окончательной редакции;

- представляет в орган кадастрового учета соответствующее заявление и карту-план территории в срок, установленный контрактом на выполнение комплексных кадастровых работ.

4.8.3. Комплексные кадастровые работы выполняются только при наличии утвержденного в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории соответствующего элемента или соответствующих элементов планировочной структуры, либо проекта межевания земельного участка или земельных участков, утвержденного в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", либо проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков. В отношении земельных участков, расположенных на территориях садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих

объединений граждан, комплексные кадастровые работы выполняются при наличии утвержденного в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории или проекта организации и застройки территории такого объединения либо другого устанавливающего распределение земельных участков в таком объединении документа. Для определения местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ также используются материалы землеустроительной документации, содержащейся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, материалы и данные федерального, территориальных и ведомственных картографо-геодезических фондов, ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, которые находятся в архивах организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, планово-картографические материалы, имеющиеся в органах местного самоуправления муниципальных районов, органах местного самоуправления городских и сельских поселений, органах местного самоуправления городских округов, документы о правах на землю и иные документы, содержащие сведения о местоположении границ земельных участков.

4.8.4. Имеющиеся в распоряжении заказчика комплексных кадастровых работ материалы и необходимые для выполнения комплексных кадастровых работ сведения, в том числе сведения государственного кадастра недвижимости (в электронном виде), государственного адресного реестра (в электронном виде), сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности и других систем и (или) архивов органов местного самоуправления, предоставляются индивидуальному предпринимателю – члену Ассоциации или юридическому лицу, с которым членом Ассоциации заключен трудовой договор, после заключения государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ. Получение иных необходимых для выполнения работ материалов член Ассоциации при проведении комплексных кадастровых работ осуществляет самостоятельно. Правообладатели земельных участков и (или) объектов недвижимости вправе предоставить члену Ассоциации (исполнителю комплексных кадастровых работ) имеющиеся у них материалы и документы в отношении объектов недвижимости, а также заверенные в установленном Законом о кадастре порядке копии документов, устанавливающих или подтверждающих права на эти объекты недвижимости, которые считаются в соответствии со статьей 45 Закона о кадастре ранее учтенными, но сведения о которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости, для внесения сведений об этих объектах недвижимости в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости.

4.8.5. По требованию правообладателя объекта недвижимости, являющегося в соответствии с Законом о кадастре объектом комплексных кадастровых работ, член Ассоциации (исполнитель комплексных кадастровых работ) без взимания платы обязан указать на местности местоположение границ земельных участков в соответствии с подготовленным проектом карты-плана территории.

4.8.6. Правообладатели объектов недвижимости, являющихся в соответствии с Законом о кадастре объектами комплексных кадастровых работ, не вправе препятствовать выполнению комплексных кадастровых работ и обязаны обеспечить доступ к указанным объектам недвижимости члену Ассоциации (исполнителю комплексных кадастровых работ).

4.9. Порядок извещения о начале выполнения комплексных кадастровых работ осуществляется в соответствии со статьей 42.7 Закона о кадастре.

4.10. Особенности уточнения местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ

4.10.1. При выполнении комплексных кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельных участков оно определяется исходя из сведений, содержащихся в документах, предусмотренных частью 9 статьи 38 Закона о кадастре. В случае

отсутствия в указанных в части 9 статьи 38 Закона о кадастре документах сведений о местоположении границ земельных участков оно определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таких земельных участках местоположение их границ определяется в соответствии с требованиями земельного законодательства и градостроительного законодательства с учетом границ, существующих на местности пятнадцать и более лет и закрепленных с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, красных линий, которые обозначают существующие границы территорий общего пользования.

4.10.2. При уточнении местоположения границ земельных участков, расположенных в границах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, местоположение границ этих земельных участков определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории или проектом организации и застройки территории такого объединения граждан либо другим устанавливающим распределение земельных участков в таком объединении граждан документом.

4.10.3. При уточнении местоположения границ земельного участка, определенного в части 2.11 статьи 2 настоящего Стандарта, его площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с Законом о кадастре требований, не должна быть:

- меньше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, более чем на десять процентов;

- больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, более чем на величину предельного минимального размера земельного участка, установленного в соответствии с федеральным законом для земель соответствующих целевого назначения и разрешенного использования;

- больше площади земельного участка, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, более чем на десять процентов, если предельный минимальный размер земельного участка не установлен.

4.11. Требования к определению местоположения границ земельных участков, устанавливаемых при выполнении комплексных кадастровых работ.

4.11.1. Местоположение границ образуемых земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, или земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории.

4.11.2. При выполнении комплексных кадастровых работ на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан также может быть установлено местоположение границ земельных участков, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории или проектом организации и застройки территории такого объединения граждан либо другим устанавливающим распределение земельных участков в таком объединении граждан документом, но сведения о которых не внесены в государственный кадастр недвижимости.

4.11.3. В случае, если для образования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", утвержден проект межевания земельного участка или земельных участков, а в целях установления

местоположения границ лесных участков разработана проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков, местоположение границ земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и лесных участков при выполнении комплексных кадастровых работ устанавливается в соответствии с указанными документами.

4.11.4. Площадь земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с Законом о кадастре требований, может отличаться от площади такого земельного участка, указанной в документе, который предусмотрен пунктами 4.11.1 – 4.11.3 части 4.11 настоящей статьи и в соответствии с которым определялось местоположение границ такого земельного участка, не более чем на десять процентов.

4.12. Согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется согласительной комиссией. Порядок работы согласительной комиссии по согласованию местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется в соответствии с требованиями статьи 42.10 Закона о кадастре.