

Ваши вопросы – наши ответы на тему: «Кадастровый инженер, где найти, как выбрать?»

1. Кто такой кадастровый инженер?

Кадастровый инженер является важным связующим звеном между правообладателем и органом кадастрового учета. Кадастровый инженер это физическое лицо, осуществляющее кадастровую деятельность, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера и являющийся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров. Именно он определяет местоположение границ объектов недвижимости на местности и готовит документы для внесения в Единый государственный реестр недвижимости.

Основанием для проведения кадастровых работ кадастровым инженером является договор подряда, заключённый с Заказчиком. Результатом кадастровых работ являются документы, которые кадастровый инженер должен передать Заказчику, а именно:

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

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

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

4. Карта-план объектов землеустройства.

2. Что такое сервис «Личный кабинет кадастрового инженера»? Какую информацию можно увидеть, пользуясь данным сервисом?

В настоящее время на официальном сайте Росреестра функционирует сервис «Личный кабинет кадастрового инженера», через который осуществляется информационное взаимодействие кадастрового инженера с органом регистрации прав, предусмотренное Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации).

С помощью сервиса фиксируются все факты информационного взаимодействия кадастрового инженера с органом регистрации прав. Кадастровые инженеры могут предварительно проводить автоматизированную

проверку документов на соответствие XML - схемам (проверка ФЛК), топологическую корректность, пространственный анализ, в т.ч. на наличие пересечения границ земельных участков, а также объектов землеустройства (границы населенных пунктов, территориальные зоны). Также осуществляется временное хранение прошедших проверку документов в электронном хранилище (до представления документов в орган регистрации прав, но не более 3 месяцев).

Регистрация в электронном сервисе «Личный кабинет кадастрового инженера» осуществляется с использованием единой системы идентификации и аутентификации (ЕСИА), т.е. под единой учетной записью пользователя Портала госуслуг.

Следует отметить, что данный сервис доступен не только для кадастровых инженеров. Сервисом может воспользоваться любое лицо, зарегистрированное в установленном порядке на Портале госуслуг. При этом возможность использования этого сервиса для информационного взаимодействия с органом регистрации прав доступна только кадастровым инженерам.

Пользование сервисом «Личный кабинет кадастрового инженера» является платным и составляет 25 рублей за проверку одного документа/направление одного документа на хранение.

3. Чем полезен данный сервис для кадастрового инженера?

«Личный кабинет кадастрового инженера» обеспечивает возможность осуществления предварительной проверки на наличие ошибок межевых планов, технических планов, карты-плана территории, или актов обследования, подготовленных кадастровыми инженерами.

В частности, при помощи сервиса кадастровые инженеры могут проводить автоматизированную проверку документов на соответствие XML - схемам (форматно-логический контроль), топологическую корректность и пространственный анализ, в т.ч. на наличие пересечений границ земельных участков, а также объектов землеустройства (границы населенных пунктов, территориальные зоны).

Таким образом, предварительная проверка документов позволяет своевременно выявить и исправить возможные ошибки, тем самым исключив возврат заявления для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости без рассмотрения в соответствии с п.1 ст. 25 Федерального закона от 13.07.2017 № 218-ФЗ.

Ещё одним преимуществом электронного сервиса является

возможность поместить прошедшие проверку документы в электронное хранилище с присвоением каждому документу уникального идентификационного номера (УИН). В этом случае при подачи заявления для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости заявитель вправе указать в заявлении УИН, не представляя соответствующие документы на электронном носителе.

4. Как происходит взаимодействие Кадастровой палаты с кадастровыми инженерами?

Одним из ключевых направлений деятельности филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Калужской области (Филиал) является активное взаимодействие с представителями профессионального сообщества – кадастровыми инженерами. Так как именно качественное выполнение кадастровых работ является одним из необходимых условий для успешной реализации целевой модели «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества», которая позволит повысить инвестиционную привлекательность региона и упростит процедуру ведения бизнеса в республике.

Среди реализованных способов взаимодействия стоит отметить проведение семинаров и совещаний с кадастровыми инженерами, рассылку информационных писем, а также проведение консультаций по принятым решениям.

За 6 месяцев текущего года Филиалом было проведено 5 лекций и 1 семинар по допущенным ошибкам при изготовлении технических и межевых планов, участие в которых приняли чуть более 150 кадастровых инженеров.

Центральными вопросами, обсуждаемыми на проводимых семинарах, стали особенности подготовки межевых и технических планов при осуществлении кадастрового учета объектов недвижимости, изменения в законодательстве в сфере кадастрового учета, комплексные кадастровые работы, использование электронных услуг в сфере кадастрового учета посредством сервисов, размещенных на официальном сайте Росреестра.

Отдельно стоит отметить, что на лекциях проводилось консультирование инженеров по вступившим в силу изменениям в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2015 № 452-ФЗ, по Федеральному закону от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Филиалом был утвержден план мероприятий по снижению количества приостановлений (отказов) при предоставлении государственных услуг по

государственному кадастровому учету. На постоянной основе проводился мониторинг причин вынесения решений о приостановлении или отказе в осуществлении кадастрового учета в отношении объектов недвижимости. В рамках данного мониторинга проводился анализ причин, влекущих принятие решений о приостановлении или отказе в осуществлении кадастрового учета. Было проведено анкетирование кадастровых инженеров, по результатам которого было выявлено, что наиболее удобным способом взаимодействия с органом кадастрового учета для инженеров являются рабочие встречи, консультации, осуществляемые на личном приеме и при помощи телефонной связи, письменные обращения.

Дополнительно для кадастровых инженеров на постоянной основе на сайте (kadastr.ru), опубликовывалась информация о деятельности Филиала, о последних новостях в сфере государственного кадастрового учета и регистрации прав, информация об услугах и проводимых мероприятиях.

На территории Калужской области осуществляют кадастровую деятельность около 325 кадастровых инженеров.

5. Как выбрать кадастрового инженера?

Росреестр рекомендует проверять сведения о кадастровом инженере перед заключением договора на выполнение работ. 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 (rosreestr.ru).

Деятельность кадастрового инженера подлежит строгому контролю со стороны СРО кадастровых инженеров, членом которой он является. Кадастровый инженер может быть членом только одной СРО кадастровых инженеров. Поэтому необходимо проверить, содержатся ли сведения о кадастровом инженере в реестрах членов СРО кадастровых инженеров, публикуемых на их официальных сайтах в сети "Интернет".

Также обязательным условием при выборе надежного исполнителя кадастровых работ является наличие действующего квалификационного аттестата кадастрового инженера. Для этого необходимо удостовериться, содержатся ли о нем сведения в государственном реестре кадастровых инженеров, который размещен на сайте Росреестра (www.rosreestr.ru). Не менее важным показателем качества работ, производимых кадастровым

инженером, может являться доля принятых решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета (отказа в нем), принятых органом регистрации прав по подготовленным им документам. Такую информацию также можно получить на портале Росреестра в государственном реестре кадастровых инженеров.

При выборе кадастрового инженера важно учитывать сроки, в которые он готов предоставить необходимые для кадастрового учета документы: межевой план, технический план, акт обследования объекта недвижимости, а также цену кадастровых работ. Законом не установлены сроки проведения кадастровых работ.

На территории Калужской области осуществляют кадастровую деятельность около 325 кадастровых инженеров.