СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ

СИСТЕМА МЕНЕДЖМЕНТА КАЧЕСТВА

СТО СМК

Порядок организации и выполнения кадастровых работ

ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ
Дата введения в действие:
«___»___2014г.

Челябинск

2014

СОДЕРЖАНИЕ

1. Назначение и область применения

2. Нормативные ссылки

3. Термины, определения и сокращения

4. Ответственность

5. Основные нормативные положения

6. Описание процесса

7. Внесение изменений, хранение и рассылка

Приложения

1. НАЗНАЧЕНИЕ И ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

1.1.Настоящий Стандарт организации (далее - СТО) устанавливает порядок организации и выполнения кадастровых работ.

1.2.Требования настоящего СТО обязательны для применения сотрудниками организации, оказывающей услуги по инженерным изысканиям, в том числе, выполняющей кадастровые работы (далее – Инженерная организация).

2. НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

2.1. Стандарт разработан с учетом требований следующих нормативных документов:

- Земельный кодекс Российской федерации

- Градостроительный кодекс Российской федерации

- Гражданский кодекс Российской федерации

- Жилищный кодекс Российской федерации

- Федеральный закон от 21.07.1997 №122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

- Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»

- Федеральный закон «О геодезии и картографии»

Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»

- СТД СМК 016 - 2014 Договор подряда на выполнение кадастровых работ

- СТО СМК 82.19.13 Управление документацией. Общие положения.

СТО СМК 70.22.11 Стандартизация. Порядок создания, управления и применения стандартов.

СТО СМК 82.19.13 Управление договорами.

При пользовании настоящим СТО целесообразно проверить действие ссылочных стандартов, указанных в нем. Если ссылочный документ заменен (изменен), то при пользовании настоящим СТО следует руководствоваться замененным (измененным) стандартом. Если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

3. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ

3.1. Термины и определения:

3.1.1. **заказчик:** Уполномоченное на то инвесторами физические и юридические лицо, которое осуществляет реализацию инвестиционных проектов. При этом оно не вмешивается в предпринимательскую и (или) иную деятельность других субъектов инвестиционной деятельности, если иное не предусмотрено договором между ним. Заказчиком может быть инвестор. Заказчик, не являющийся инвестором, наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором и (или) государственным контрактом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2. Сокращения

ГОСТ – государственный стандарт

ГОСТ Р – национальный стандарт

ЕИО – Единоличный исполнительный орган

ИС – информационная система

СМК – система менеджмента качества

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

4.1.Ответственность за соблюдение требований, установленных данным СТО, несут участники процесса согласно п. 1.2. в рамках трудовых договоров по форме СТО Форма «Трудовой договор», а также договора на выполнение кадастровых работ по форме СТД СМК 016 - 2014 Договор подряда на выполнение кадастровых работ (далее - договор).

4.2.Контроль над соблюдением требований данного Стандарта осуществляет владелец Стандарта.

5. ОСНОВНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», кадастровой деятельностью является выполнение управомочным лицом в отношении недвижимого имущества в соответствии с требованиями указанного закона, работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе (далее – кадастровые работы).

5.2. Кадастровые работы – работы по сбору и воспроизведению в документальном виде сведений об объектах недвижимости, либо об их частях, необходимых для дальнейшего их кадастрового учета с последующей государственной регистрацией прав на объект недвижимости с целью образования, изменения или прекращения объектов недвижимости. Кадастровые работы необходимы для описания объекта недвижимости в качестве объекта права. По результатам кадастровых работ объекты недвижимости предстают в качестве объектов гражданских прав.

5.3. Согласно гл. 4 Федерального закона от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастровую деятельность вправе осуществлять физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат инженера (далее – квалификационный аттестат).

5.4. Квалификационный аттестат выдается физическому лицу при условии соответствия данного лица следующим требованиям:

- имеет гражданство РФ;

- имеет среднее профессиональное образование по одной из специальностей, определенных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или высшее образование, полученное по имеющим государственную аккредитацию образовательным программам;

- не имеет непогашенную или неснятую судимость за совершение умышленного преступления.

5.5. Аннулирование квалификационного аттестата может произойти по следующим причинам:

- установление факта представления подложных документов кадастровым инженером для получения квалификационного аттестата;

- поступления в квалификационную комиссию сведений о вступлении в законную силу приговора суда, предусматривающего наказание в виде лишения кадастрового инженера права осуществлять кадастровую деятельность в течение определенного срока, или решения суда, предусматривающего административное наказание в виде дисквалификации кадастрового инженера и соответственно лишения его права осуществлять кадастровую деятельность в течение определенного срока;

- подача кадастровым инженером в соответствующую квалификационную комиссию заявления об аннулировании своего квалификационного аттестата;

- принятие в течение календарного года органом кадастрового учета решения об отказе в осуществлении кадастрового учета по основаниям, которые связаны с подготовленным кадастровым инженером межевым планом, актом обследования и суммарное количество которых составляет пять и более процентов от общего количества решений об осуществлении кадастрового учета и об отказе в осуществлении кадастрового учета, связанных с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования, при условии, что общее количество таких решений должно быть меньше двадцати;

- принятия в течение календарного года органом кадастрового учета решений об отказе в осуществлении кадастрового учета по основаниям, указанным в пунктах 1, 3, 4 части 2, пунктах 2, 6, 8, 9 части 3, частях 4 — 7 статьи 27 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», которые связаны с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования и суммарное количество которых составляет двадцать пять и более процентов от общего количества решений об осуществлении кадастрового учета и об отказе в осуществлении кадастрового учета, связанных с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования, при условии, что общее количество таких решений должно быть не менее двадцати;

- непредставления кадастровым инженером в орган кадастрового учета или соответствующий орган исполнительной власти субъекта РФ уведомления в установленном частью 6 статьи 30 или частью 3 статьи 31 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

5.6. В зависимости от целей результатом кадастровых работ может быть:

- межевой план, который является основанием для постановки земельных участков на кадастровый учет и регистрации прав на них, составляется на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки щ соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные, внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках;

- технический план, 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 новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер;

- акт обследования, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения, 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 существование 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.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА

6.1. В соответствии со сроками, указанными в договоре специалисты Инженерной организации, имеющие квалификационные аттестаты (далее – кадастровые инженеры) осуществляют определенные договором услуги.

6.2. При выполнении кадастровых работ по составлению межевого плана кадастровые инженеры указывают в нем сведения об образуемых земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет 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 кадастрового учета заявления об учете части или частей земельного участка, новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете изменений земельного участка или земельных участков.

6.2.1. Для составления межевого плана кадастровые инженеры устанавливают местоположение границ земельного участка посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части в соответствии с п. 7 ст. 38 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

6.2.2. Кадастровые инженеры определяют площадь земельного участка как площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

6.2.3. Кадастровые инженеры уточняют границы земельного участка в соответствии с п. 9 ст. 38 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

6.2.4. При составлении межевого плана кадастровые инженеры руководствуются требованиями ст. 38 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости». В графическую часть межевого

плана кадастровые инженеры вносят данные в соответствии с п. 5 ст. 38 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», в текстовую часть – п. 6 ст. 38 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

6.2.5. Кадастровые инженеры оформляют межевой план по форме Приложение № 1 Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 февраля 2014 г. №89 г. Москва.

6.2.6. При необходимости, в соответствии с условиями договора кадастровые инженеры осуществляют согласование границ земельного участка в соответствии с требованиями ст. 39 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

6.3. При выполнении кадастровых работ по составлению технического плана кадастровые инженеры воспроизводят в нем сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указанные 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.

6.3.1. При составлении технического плана кадастровые инженеры указывают в нем сведения согласно п. 2 ст. 41 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

6.3.2. Кадастровые инженеры определяют 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

6.3.3. Местоположение помещения кадастровые инженеры устанавливают 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.

6.3.4 При составлении технического плана кадастровые инженеры используют сведения о здании или сооружении, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке, предоставленные заказчиком разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимости или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта таких объектов недвижимости. Сведения о помещении, за исключением сведений о его местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, кадастровые инженеры указывают на основании представленных заказчиком разрешения на ввод здания или сооружения, в котором расположено помещение, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в котором расположено

помещение, а также изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта помещения или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта здания или сооружения, в котором расположено помещение. В случае отсутствия данных документов соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации по форме Приложения №1 Приказа Министерства экономического развития РФ от 31 декабря 2013 г. № 805 г. Москва, в соответствии с требованиями Приложения №2 Приказа Министерства экономического развития РФ от 31 декабря 2013 г. № 805 г. Москва, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости, и для созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а для бесхозяйного объекта недвижимости - органом местного самоуправления, на территории которого находится такой объект недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью, в соответствии с п. 8 ст. 41 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

6.3.5. При составлении технического плана кадастровые инженеры руководствуются требованиями ст. 41 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости». Графическую часть технического паспорта кадастровые инженеры заполняют в соответствии с требованиями п. 4 ст. 41 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости», текстовую часть технического плана – в соответствии с требованиями п. 7 ст. 41 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

6.3.6. Кадастровые инженеры оформляют технический план в зависимости от объекта учета по одной из форм:

- технический план сооружения по форме Приложения №2 Приказа Министерства экономического развития РФ от 23 ноября 2011 г. № 693 «Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке», в соответствии с требованиями Приказа Министерства экономического развития РФ от 23 ноября 2011 г «Об утверждении формы технического плана сооружений и требований к его подготовке»;

- технический план объектов незавершенного строительства по форме Приложения № 1 Приказа Министерства экономического развития РФ от 10 февраля 2912 г. № 52 «Об утверждении формы технического плана объекта незавершенного строительства и требований к его подготовке», в соответствии с требованиями Приказа Министерства экономического развития РФ от 10 февраля 2912 г. № 52 «Об утверждении формы технического плана объекта незавершенного строительства и требований к его подготовке»;

- технический план помещения по форме Приложения № 1 Приказа Министерства экономического развития РФ от 25 февраля 2014 г. № 87 «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 29 ноября 2010 г. № 583», в соответствии с требованиями Приказа Министерства экономического развития РФ от 25 февраля 2014 г. № 87 «О внесении изменений в Приказ Минэкономразвития России от 29 ноября 2010 г. № 583»;

- технический план здания по форме Приложения № 1 Приказа Министерства экономического развития РФ от 25 февраля 2014 г. № 86 «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 01 сентября 2010 г. № 403».

6.3.7. При составлении технического плана на многоквартирный дом, кадастровые инженеры указывают в нем информацию, необходимую для осуществления кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме), расположенных в таком многоквартирном доме.

6.4. При выполнении кадастровых работ по составлению акта обследования кадастровые инженеры 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.

6.4.1. Кадастровые инженеры оформляют акт обследования по форме Приложения 1 Приказа Министерства экономического развития РФ от 13 декабря 2010 г. № 627 «Об утверждении формы акта обследования и требований к его подготовке».

6.5. По завершении кадастровых работ кадастровые инженеры представляют результаты работ в формате, согласно условиям договора заказчику.

7. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ, ХРАНЕНИЕ И РАССЫЛКА

7.1. Решение о внесении изменений в данный СТО принимает Владелец стандарта по представлению управляющего проектом по стандартизации и Разработчика. Внесение изменений в данный СТО производится в порядке, установленном в СТО СМК 70.22.11 Стандартизация. Порядок создания, управления и применения стандартов (с изменением №1).

7.2. Контрольный экземпляр СТО хранится в ИС и БД «Стандарты».

7.3. Данный СТО рассылается в электронном виде посредством ИС участникам системы стандартизации.