

# Тема номер три. Новое в практике кадастрового учета в 2011 году



Рубрику «Советы архитектора» ведет член-корр. МАОи Александр Николаевич Шаповалов

Скажем несколько слов об изменениях в практике кадастрового учета и межевания, вступивших в силу с января 2011 г. Незнание этих новых для нас требований может привести к тому, что и вся ранее начатая вами работа по межеванию и кадастровому учету церковного участка окажется отброшенной в начальную точку лишь потому, что поручена она была людям, хоть и сведущим, но не получившим специального квалификационного сертификата. В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» вводится аттестация и реестр так называемых кадастровых инженеров.

Фактически это означает, что с момента вступления в силу этого закона у людей, получивших квалификационный сертификат кадастрового инженера, появляется специфическая роль в обществе, сравнимая с ролью нотариуса, заверяющего документы, или городского ЗАГСа. К вопросам ведения кадастровых инженеров стали монопольно относиться составление и заверение документов – подготовительных, подаваемых в органы Росреестра и во все прочие инстанции, так или иначе занимающиеся регистрацией прав на земельные участки и иную недвижимость. Очевидно, что кадастровый учет, а по сути – постановка на учет объектов недвижимости, то есть земли и зданий каждого конкретного прихода, теперь будет напрямую связан с людьми, квалификация которых подтверждена соответствующей записью в реестре. В противном же случае вся, даже грамотно сделанная, работа по подготовке к оформлению кадастра и средства, потраченные на нее, уйдут, что называется, «в песок»...

Посвятим несколько строк тому, в каких случаях документы должны заверяться именно кадастровым инженером, а не просто специалистом, или организацией, занимающимися смежной деятельностью и геодезией, как это было доныне.

В статье 37 ФЗ однозначно говорится, что только кадастровый инженер передает заказчику кадастровых работ следующие заверенные документы:

1) Межевой план (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет 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 орган кадастрового учета заявления о постановке на учет 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 орган кадастрового учета заявления о снятии с учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства).

Именно кадастровый инженер отныне имеет право заверять эти документы. В случае же сознательной ошибки или подлога для последнего предусмотрена и соответствующая санкция. Предусмотрен и порядок отзыва аттестатов у кадастровых инженеров за несоблюдение ими правил составления документов – и понятно почему: ведь речь идет о вопросах, влияющих на регулирование оборота всего недвижимого имущества в стране.

Всё бы ничего, но количество лиц, получивших право Росреестра (полностью – Государственной службы регулирования кадастра и картографии Министерства экономического развития Правительства России), на дату написания данной статьи, составляет всего несколько тысяч на всю нашу огромную страну! Желая облегчить церковным строителям труды по регистрации прав на землю и на вновь вводимые –



как реконструированные, так и новые храмы, нашел на сайте самого Росреестра (<http://www.rosreestr.ru/cadastre/activity/grki/>) место, где в табличном формате можно скачать перечень и контактные реквизиты всех кадастровых инженеров, включенных на настоящий момент в завестный список. Таковых оказалось всего 3836 человек.

Итак, самая существенная рекомендация выглядит так прежде, чем заказывать исполнение межевого плана (или проекта межевания целиком), технического плана и акта обследования объекта недвижимости, выясняем, сможет ли исполнитель выдать эти документы за подписью кадастрового инженера. Если нет, то по указанной выше ссылке скачиваем весь список и находим ближайшего к вашему региону специалиста, к которому и обращаемся. Далее разумно будет уточнить у подходящего специалиста организацию в которой он трудоустроен (кадастровый инженер, как и нотариус, может работать и как индивидуальный предприниматель, вступив в соответствующую общественную саморегулируемую организацию – СРО) и заключить с ней договор подряда на комплекс работ по межеванию и подготовке документов к внесению и постановке объекта недвижимости на государственный кадастровый учет.

Ещё раз подчеркнем, что кадастровый инженер – не просто профессия, а по сути – новое для законодательства процессуальное лицо. Само понятие пришло к нам, как и многое другое, из практики оформления объектов недвижимости в Европе. Соседняя в себе одновременно, как остроумно заметил кто-то из журналистов, и занудного кабинетного инвентаризатора и доброго землемера, это лицо, по замыслу составителя закона, призвано стать ключевым звеном в деле упорядочения земельных и имущественных отношений и воплотить в себе квалифицированного специалиста-посредника между собственниками (в нашем случае это приход, или шире – Церковь) и органами государственной регистрации.

Отныне государство законодательно установило для кадастровых инженеров планку экзаменационных, этических и процессуальных требований и далее намерено работать только с людьми, которые имеют право называться, как и во всем цивилизованном мире, кадастровыми инженерами...

То, что межевание, техплан и акт обследования будут готовить только специально обученные люди, не отменяет самих органов регистрации, инвентаризации, геодезической и прочих «надзоров».

#### Гlossарий:

**Межевой план** – это документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об обрабатываемом 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. Межевой план состоит из графической и текстовой частей. Межевой план заверяется подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой план, а форма требования к его подготовке устанавливается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

**Технический план** – это документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в



И. Е. Стивях, старший научный сотрудник кафедры ТСП ВГАСУ (г. Воронеж)

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. В техническом плане указываются сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки его на учет, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет такого объекта недвижимости и сведения об изменениях, которые могут вноситься по мере эксплуатации или реконструкции этих зданий и сооружений. Технический план, также как и межевой, состоит из графической и текстовой частей. Графическая часть технического плана представляет собой, как правило, планы этажей сооружения, либо отдельных помещений, а в текстовой приводятся сведения и характеристики объекта, вносимые в кадастр.

**Акт обследования** – это документ, в котором кадастровый инженер 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.

*Продолжение в следующем номере...*

И. Е. Стивях, старший научный сотрудник кафедры ТСП ВГАСУ (г. Воронеж)  
Александр Николаевич Шепелев,  
член-корреспондент МАОН,  
главный архитектор АСК «АРКАДА»  
e-mail: arcade@bk.ru  
г. Москва, Мурманский пр., 14  
Консультации по телефонам:  
(495) 796-10-69 и (903) 796-10-69