

В каких случаях необходимо обратиться к кадастровому инженеру?

Часто правообладатели сталкиваются со сложностями при оформлении новых объектов недвижимости или при внесении изменений в уже существующие сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Иногда имеющиеся у правообладателей документы не позволяют однозначно определить характеристики объектов и их местоположение на местности либо содержат уже неактуальные сведения. Эксперт Кадастровой палаты по Тамбовской области Александра Васильева рассказала, в каких случаях нужно обратиться к кадастровому инженеру для решения подобных вопросов.

Установить границы земельного участка или объекта капитального строительства на местности; поставить на кадастровый учет и оформить право на построенный дом или образованный земельный участок; объединить, разделить или перераспределить существующие земельные участки; снять с учета прекратившие свое существование объекты капитального строительства; определить и согласовать границы земельных участков с соседями – в этих и других случаях правообладателям необходима квалифицированная помощь специалиста по проведению кадастровых работ и подготовке необходимых для кадастрового учета и регистрации прав документов.

Таким специалистом является кадастровый инженер – физическое лицо (индивидуальный предприниматель или работник юридического лица), являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров (СРО КИ). Деятельность кадастровых инженеров строго контролируется со стороны СРО КИ, членом которой он является. За последние годы требования к профессионализму кадастровых инженеров существенно повысились, как и ответственность за недобросовестно выполненную работу.

Кадастровый инженер может выполнить различные виды кадастровых работ, вид и объем которых определяются заказчиком при заключении договора подряда. В договоре подряда указываются перечень предоставляемых услуг, смета и техническое задание.

В зависимости от вида работ кадастровый инженер оформляет документы трех типов:

- межевой план в отношении земельных участков;
- технический план в отношении зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства;
- акт обследования для снятия с государственного кадастрового учета объектов капитального строительства.

«Эти документы являются основанием для внесения сведений об объектах недвижимости в ЕГРН. Именно поэтому от профессионализма и добросовестности кадастрового инженера в первую очередь зависит достоверность сведений ЕГРН», – отмечает эксперт.

Кроме того, в договоре подряда может содержаться условие об обязанности кадастрового инженера представлять в Росреестр без доверенности документы, подготовленные в результате выполненных кадастровых работ. То есть в договоре можно предусмотреть, что кадастровый инженер самостоятельно обращается в Росреестр с заявлением о государственном кадастровом учете и то, что фактом качественного выполнения услуги будет являться факт внесения сведений в ЕГРН, а не передача заказчику подготовленных документов.

«Подводя итог, можно сказать, что кадастровый инженер является связующим звеном между правообладателем (заказчиком кадастровых работ) и Росреестром, поскольку оформляет документы, необходимые для учетно-регистрационных действий и (если это предусмотрено договором подряда) может самостоятельно предоставить их в Росреестр», – говорит Александра Васильева.

От качества выполненной кадастровым инженером работы зависит возможность заказчика быстро поставить объект недвижимости на кадастровый учет и зарегистрировать на него право. Поэтому к выбору кадастрового инженера следует отнестись серьезно.

Росреестр рекомендует проверять сведения о кадастровом инженере перед заключением договора на выполнение работ. Сведения о кадастровых инженерах содержатся в государственном реестре кадастровых инженеров, размещенном на официальном [сайте Росреестра](#).