

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПРОВЕДЕНИИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ЭКСПЕРТИЗЫ ДОКУМЕНТОВ,
КОТОРЫЕ ПРЕДСТАВЛЕНЫ В ОРГАН РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ И ПО
РЕЗУЛЬТАТАМ РАССМОТРЕНИЯ КОТОРЫХ ОРГАНОМ
РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ БЫЛО ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ О
ПРИОСТАНОВЛЕНИИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО
КАДАСТРОВОГО УЧЕТА, И ПОДГОТОВКЕ ПО ЕЕ РЕЗУЛЬТАТАМ
ЗАКЛЮЧЕНИЯ (ч.8 ст.26.1 221-ФЗ)**

Москва 2017 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение о проведении саморегулируемой организацией кадастровых инженеров экспертизы документов, которые представлены в орган регистрации прав и по результатам рассмотрения которых органом регистрации прав было принято решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, и подготовке по ее результатам заключения (далее – Положение) разработано в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон), Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральным законом от 01.12.2007 №315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», Федеральным законом от 12.01.1996 №7-ФЗ «О некоммерческих организациях», Приказом Минэкономразвития России от 30.03.2016 №193 «Об утверждении Положения о порядке формирования и работы апелляционной комиссии, созданной при органе регистрации прав, перечня и форм документов, необходимых для обращения в апелляционную комиссию, а также документов, подготавливаемых в результате ее работы», Уставом Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (далее – Национальное объединение) и другими внутренними документами Национального объединения.

1.2. Решения об утверждении настоящего Положения, внесении в него изменений и прекращении его действия принимаются Президиумом Национального объединения.

1.3. Настоящее Положение устанавливает порядок проведения саморегулируемой организацией кадастровых инженеров (далее – саморегулируемая организация) экспертизы документов, которые представлены в орган регистрации прав и по результатам рассмотрения которых органом регистрации прав было принято решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета, (далее – документы) и порядок подготовки по ее результатам заключения.

1.4. Настоящее Положение обязательно для исполнения Национальным объединением, саморегулируемыми организациями, в том числе органами управления, специализированными и иными органами, должностными лицами, работниками и иными сотрудниками таких организаций, кадастровыми инженерами и для использования в рамках работы апелляционных комиссий.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ

2.1. Основанием проведения экспертизы документов является запрос апелляционной комиссии, содержащий вопросы, подлежащие разрешению при проведении экспертизы. (ч.6 ст.26.1 221-ФЗ)

2.2. Обеспечение проведения экспертизы документов осуществляется саморегулируемой организацией, членом которой является выполнивший

кадастровые работы кадастровый инженер, результаты деятельности которого подлежат рассмотрению в рамках экспертизы. (ч.6 ст.26.1, п.17 ч.8 ст.30 221-ФЗ)

2.3. Объектом экспертизы являются документы, которые представлены в орган регистрации прав и по результатам рассмотрения которых органом регистрации прав было принято решение о приостановлении. (ч.6 ст.26.1 221-ФЗ, п.36 Приказа №193 от 30.03.2016)

2.4. Экспертиза документов проводится в следующем порядке:

1) анализ представленных апелляционных комиссией вопросов, подлежащих разрешению при проведении экспертизы;

2) анализ документов, представленных на экспертизу, в целях определения необходимости получения дополнительных сведений, материалов и документов, необходимых для проведения экспертизы;

3) запрос дополнительных сведений, материалов или документов в случае, если их наличие необходимо для проведения экспертизы;

4) анализ документов, подготовленных кадастровым инженером, на предмет их соответствия требованиям Закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений в части поставленных апелляционной комиссией вопросов;

5) проведение работ по обследованию объекта в случае, если для проведения экспертизы необходимо наличие сведений об объекте кадастровых работ, получаемых в результате его натурного обследования;

6) подготовка заключения саморегулируемой организации или уведомления о невозможности проведения экспертизы в случаях, установленных пунктом 2.26, 2.27 Положения;

7) направление Заключения саморегулируемой организации или уведомления о невозможности проведения экспертизы в апелляционную комиссию.

2.5. Проведение экспертизы документов осуществляется на бесплатной основе в срок не более чем десять рабочих дней со дня получения соответствующего запроса от апелляционной комиссии. (ч.6 ст.26.1 221-ФЗ)

2.6. Экспертиза документов осуществляется работником (или работниками) саморегулируемой организации, обладающим специальными знаниями в области государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав и кадастровой деятельности (далее – исполнитель). Порядок назначения исполнителя проведения экспертизы и дополнительные требования к нему устанавливаются саморегулируемой организацией.

2.7. Экспертиза не может проводиться работником саморегулируемой организации:

1) состоящим в соответствии с семейным законодательством Российской Федерации в брачных отношениях, отношениях родства или свойства, усыновителя и усыновленного, а также попечителя и опекаемого с кадастровым инженером, результаты кадастровой деятельности которого рассматриваются в рамках проведения экспертизы;

2) связанным в период подготовки экспертизы финансовыми отношениями с кадастровым инженером, результаты кадастровой деятельности которого рассматриваются в рамках проведения экспертизы.

2.8. В случае, если для проведения экспертизы документов требуются дополнительные сведения, материалы или документы, использованные кадастровым инженером при осуществлении кадастровых работ, но не включенные в состав Приложения межевого плана, технического плана или акта обследования, исполнитель вправе запросить такую информацию у кадастрового инженера.

2.9. В случае, если для проведения экспертизы документов требуются дополнительные сведения, получаемые в результате проведения натурного обследования объекта кадастровых работ, установления местоположения границ земельного участка на местности и (или) местоположения здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке (далее – обследование объекта), то работы по получению таких сведений могут быть осуществлены непосредственно исполнителем или иным работником саморегулируемой организации, а также кадастровым инженером, за исключением:

1) кадастрового инженера, результаты работ которого рассматриваются в рамках экспертизы;

2) кадастрового инженера, осуществляющего кадастровую деятельность в том же юридическом лице, что и кадастровый инженер, результаты работ которого рассматриваются в рамках экспертизы;

3) кадастрового инженера, состоящего в соответствии с семейным законодательством Российской Федерации в брачных отношениях, отношениях родства или свойства, усыновителя и усыновленного, а также попечителя и опекаемого с кадастровым инженером, результаты работ которого рассматриваются в рамках экспертизы.

2.10. В случае осуществления указанных в пункте 2.9 Положения работ по предоставлению сведений для проведения экспертизы кадастровым инженером, такие работы финансируются саморегулируемой организацией в соответствии с принятым в такой организации порядком.

2.11. Натурное обследование объекта недвижимости проводится в присутствии кадастрового инженера, проводившего кадастровые работы в отношении такого объекта, его правообладателя (правообладателей) или лица (лиц), обладающим правом распоряжения объектом недвижимости в силу закона (далее – заинтересованные лица), а также иных лиц, права и интересы которых могут быть затронуты при проведении натурного обследования объекта недвижимости (далее – иные лица).

Перечень иных лиц, права и интересы которых могут быть затронуты при проведении экспертизы, определяется исполнителем исходя из специфики и природы вопросов, являющихся предметом экспертизы (например, согласование местоположения границ земельного участка, определение границ земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности

на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения и т.д.).

2.12. Натурное обследование объекта недвижимости также может быть проведено в присутствии представителей заинтересованных лиц, действующих от их имени в силу подтвержденных в установленном законом порядке полномочий.

2.13. Натурное обследование объекта недвижимости может быть проведено при отсутствии заинтересованных лиц в случае возможности доступа на объект недвижимости, подлежащий обследованию, в установленном законом порядке.

2.14. Извещение лиц, указанных в пункте 2.11 Положения, о проведении обследования объекта недвижимости проводится лицом, осуществляющим такое обследование, путем направления уведомления по форме, приведенной в Приложении 1.

2.15. Уведомление о проведении обследования объекта недвижимости (далее – уведомление) направляется не позднее, чем за три рабочих дня до дня проведения обследования по адресу электронной почты, указанной:

1) в реестре членов саморегулируемой организации в отношении кадастрового инженера;

2) в документах, подготовленных кадастровым инженером или иных документах, представленных на экспертизу, или сведениях Единого государственного реестра недвижимости – в отношении заинтересованных и иных лиц.

2.16. В случае отсутствия сведений об электронной почте заинтересованного или иного лица, такое лицо уведомляется по почтовому адресу, отраженному в документах или сведениях, указанных в подпункте 2 пункта 2.15 Положения, посредством направления почтового отправления с описью вложения и уведомлением о вручении не позднее, чем за пять рабочих дней до дня проведения обследования.

2.17. При проведении обследования объекта недвижимости лицо, проводящее данное мероприятие, должно:

1) представиться с указанием фамилии, имени и отчества, а также занимаемой должности в юридическом лице или указать на форму деятельности кадастрового инженера в качестве индивидуального предпринимателя;

2) предъявить лицам, присутствующим при обследовании объекта, документ, удостоверяющий личность;

3) установить личность присутствующих лиц;

4) убедиться в присутствии лиц, указанных в пункте 2.11 Положения, и указать им на характеристики объекта недвижимости или характеристики территории расположения такого объекта, подлежащие обследованию или при необходимости измерению (определению).

5) дать необходимые разъяснения относительно целей и порядка проведения экспертизы;

б) определить характеристики объекта недвижимости или

характеристики и особенности территории расположения такого объекта, необходимые для проведения экспертизы, в том числе, осуществить необходимые измерения и фотосъемку (при наличии разрешения правообладателя объекта недвижимости или его представителя);

7) подписать с присутствующими Акт проведения обследования объекта недвижимости по форме, приведенной в Приложении 2;

8) соблюдать правила этики, принятые в саморегулируемой организации, проводящей экспертизу.

2.18. При проведении натурного обследования объекта недвижимости присутствующие лица должны предъявить лицу, проводящему обследование объекта, документы, удостоверяющие личность, документы, подтверждающие полномочия на участие в обследовании объекта.

2.19. Обследование объекта недвижимости не проводится в следующих случаях:

1) при отсутствии правообладателя такого объекта недвижимости или его законного представителя при одновременном условии невозможности доступа на объект недвижимости в установленном законом порядке;

2) при отсутствии кадастрового инженера, проводившего работы в отношении такого объекта недвижимости.

2.20. Сведения, полученные в результате проведения обследования объекта недвижимости, подлежат представлению в виде Результатов обследования объекта недвижимости (далее – Результаты обследования) на бумажном или электронном носителе

2.21. Результаты обследования должны содержать информацию, необходимую для решения поставленных апелляционной комиссией вопросов, а также включать документы, подтверждающие извещение заинтересованных и иных лиц о проведении обследования, акт проведения обследования объекта недвижимости.

2.22. Материалы и сведения, представленные на экспертизу и полученные в результате ее проведения (в том числе Результаты обследования) как на бумажном, так и в электронном виде подлежат хранению в саморегулируемой организации не менее пяти лет с даты их составления или получения.

2.23. При проведении экспертизы исполнитель должен руководствоваться требованиями независимости, профессиональной компетентности, должной тщательности, всесторонне, полно и объективно анализировать документы, представленные на экспертизу и полученные в рамках ее проведения.

2.24. Саморегулируемая организация, а также ее работники и должностные лица, принимающие участие в проведении экспертизы, несут ответственность за неразглашение и нераспространение информации, полученной в ходе ее проведения, обеспечение независимости и исключения конфликта интересов между исполнителем и кадастровым инженером, результаты кадастровой деятельности которого рассматриваются в рамках проведения экспертизы.

2.25. Саморегулируемая организация обязана обеспечивать принцип независимости и исключать возможность возникновения конфликта интересов между кадастровым инженером, выполняющим обследование объекта, и кадастровым инженером, выполнившим кадастровые работы в отношении такого объекта и результаты деятельности которого являются предметом проведения экспертизы.

2.26. Экспертиза не проводится в следующих случаях:

1) кадастровый инженер, результаты деятельности которого рассматриваются в рамках экспертизы, не является членом саморегулируемой организации, в адрес которой был направлен запрос о подготовке заключения;

2) предметом экспертизы являются вопросы, связанные с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

3) не представлены запрошенные саморегулируемой организацией для проведения экспертизы документы в установленные в запросе сроки.

2.27. Невозможность проведения экспертизы, требующей обследования объекта недвижимости, устанавливается в следующих случаях:

1) при отсутствии обеспечения доступа на объект недвижимости, в том числе, по причине отсутствия при обследовании правообладателя объекта недвижимости, уведомленного в сроки и порядке, установленными настоящим Положением, или уполномоченного им представителя;

2) при отсутствии при обследовании объекта недвижимости кадастрового инженера, проводившего кадастровые работы в отношении такого объекта, уведомленного в сроки и порядке, установленными настоящим Положением.

2.28. При невозможности проведения или непроведении экспертизы саморегулируемая организация направляет в апелляционную комиссию соответствующее уведомление с указанием причин, препятствующих проведению экспертизы, с указанием ссылок на требования настоящего Положения в течение:

1) трех рабочих дней с даты получения запроса апелляционной комиссии при наличии оснований, указанных в подпунктах 1,2 пункта 2.26 Положения;

2) одного рабочего дня с даты истечения срока предоставления необходимых для проведения экспертизы документов, указанного в соответствующем запросе при наличии основания, указанного в подпункте 3 пункта 2.26 Положения;

3) трех рабочих дней с даты обследования объекта недвижимости при наличии оснований, указанных в пункте 2.27 Положения.

3. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ

3.1. Подготовка заключения осуществляется саморегулируемой организацией по результатам проведения экспертизы в срок не более чем десять рабочих дней со дня получения соответствующего запроса от

апелляционной комиссии. (ч.6 ст.26.1 221-ФЗ, п.36 Приказа №193 от 30.03.2016)

3.2. Заключение, подготовленное по результатам проведения экспертизы, состоит из вводной, основной и заключительной части.

3.3. Вводная часть заключения содержит общие сведения об экспертизе:

- 1) реквизиты заключения: номер и дата подписания;
- 2) вид экспертизы (документарная или документарная с обследованием объекта);
- 3) сроки проведения экспертизы;
- 4) основание проведения экспертизы с указанием реквизитов запроса апелляционной комиссии о подготовке заключения и даты его поступления в саморегулируемую организацию;
- 5) перечень вопросов, представленных апелляционной комиссией, и подлежащих разрешению в рамках проведения экспертизы;
- 6) сведения об исполнителе экспертизы: фамилия, имя и отчество (при наличии) с указанием должности в саморегулируемой организации;
- 7) основание назначения исполнителя экспертизы (наименование и реквизиты документа (приказа, распоряжения и т.д.));
- 8) сведения о лице, осуществившем обследование объекта: фамилия, имя и отчество (при наличии), должность и полное наименование юридического лица либо указание на форму организации деятельности кадастрового инженера в качестве индивидуального предпринимателя;
- 9) фамилия, имя и отчество (при наличии) и номер в реестре членов саморегулируемой организации кадастрового инженера, в отношении результатов кадастровой деятельности которого проводилась экспертиза;
- 10) результаты кадастровой деятельности (межевой план, технический план или акт обследования), вид объекта недвижимости и при наличии его кадастровый номер, рассматриваемые в рамках проведения экспертизы;
- 11) перечень документов, материалов и сведений, использованных при проведении экспертизы.

3.4. Основная часть Заключения содержит:

- 1) подробное описание проведенной проверки;
- 2) ссылки на положения Закона, Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, используемые при анализе документов, подготовленных кадастровым инженером;
- 3) обоснование выводов, приводимых в заключительной части Заключения. (ч.6 ст.26.1 221-ФЗ)

3.5. Заключительная часть Заключения содержит выводы в отношении представленных апелляционной комиссией вопросов, подлежащих разрешению в рамках проведения экспертизы.

3.6. Заключение готовится на официальном бланке саморегулируемой организации на бумажном носителе и подписывается исполнителем (или

исполнителями) экспертизы и должностным лицом такой организации. (следует из п.36 Приказа №193 от 30.03.2016)

3.7. Заключение направляется на официальный адрес электронной почты апелляционной комиссии в форме электронного документа, представляющего собой подписанный электронной цифровой подписью должностного лица саморегулируемой организации сканированный образ заключения на бумажном носителе в формате pdf-файла.

3.8. Копия Заключения саморегулируемой организации подлежит хранению не менее пяти лет.

3.9. Информация о подготовленном саморегулируемой организацией заключении подлежит отображению в книге учета заключений. Книга учета заключений ведется саморегулируемой организацией в электронном виде и подлежит хранению не менее пяти лет.

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. Настоящее Положение вступает в силу с момента его утверждения Президиумом Национального объединения после согласования с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере кадастровой деятельности, деятельности саморегулируемых организаций, Национального объединения. (п.13, ч.6 ст.30.3 221-ФЗ)

4.2. Настоящее Положение подлежит размещению на официальном сайте Национального объединения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в порядке, установленном Национальным объединением, а также должно быть доведено до сведения всех саморегулируемых организаций посредством направления Положения на официальные адреса их электронной почты.

**УВЕДОМЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ
ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

Кому (фамилия и инициалы правообладателя объекта недвижимости
или руководителя юридического лица)

Прошу Вас прибыть лично или направить Вашего законного представителя к
_____ часам " __ " _____ 20__ г. по адресу:

—

для участия при проведении обследования объекта недвижимости

—

(кадастровый номер и (или) описание местоположения объекта недвижимости)

—

Обследование объекта недвижимости проводится в целях проведения саморегулируемой организацией кадастровых инженеров экспертизы документов, подготовленных кадастровым инженером в отношении такого объекта, по запросу апелляционной комиссии.

Ваша явка или Вашего представителя с доверенностью, подтверждающей его полномочия участвовать при обследовании объекта недвижимости и подписывать соответствующие документы, необходима.

При обследовании объекта при себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность, а также документы, подтверждающие права на соответствующий объект недвижимости.

Исполнитель:

(должность и наименование)

(подпись)

(фамилия, инициалы)

организации или ИП)

Приложение 2

АКТ ПРОВЕДЕНИЯ ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Обследование _____ объекта _____ недвижимости
осуществлено _____ (дата)

—
(должность, наименование организации или указание на форму деятельности в качестве ИП, ФИО)

Обследование проводилось в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером и (или) описанием местоположения _____

—
В результате обследования установлено:
1) объект обследования и объект кадастровых работ совпадают;
2) неизменное состояние определяемых характеристик объекта недвижимости на момент проведения кадастровых работ и момент обследования;
3) правомерность и возможность доступа на объект недвижимости для проведения обследования;
4) определяемые при обследовании характеристики объекта недвижимости и их значение (за исключением характеристик, требующих дополнительной обработки полученных при обследовании измерений):

| № п/п | Характеристика объекта недвижимости | |
|-------|-------------------------------------|-----------------|
| | <i>наименование</i> | <i>значение</i> |
| | | |

5) характеристики или особенности прилегающей к объекту недвижимости территории (в том числе объектов искусственного или природного происхождения), влияющие на описание местоположения границ или контура объекта недвижимости при проведении кадастровых работ:

Обследование объекта недвижимости осуществлено в присутствии заинтересованных лиц:

Кадастровый инженер

_____ (подпись)

_____ ФИО

Правообладатель объекта
недвижимости

(подпись)

ФИО

Иные лица

(подпись)

ФИО

Исполнитель:

(должность и наименование
организации или ИП)

(подпись)

(фамилия, инициалы)