****

О взаимодействии граждан и организаций с кадастровыми инженерами

В настоящее время законодательством Российской Федерации установлено, что право может быть зарегистрировано только на объекты недвижимости, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Внесение сведений об объектах недвижимости (кадастровый учет) осуществляется по заявлению заинтересованных лиц, срок рассмотрения которых не превышает 12 дней с момента обращения в орган регистрации прав. Однако рассмотрение такого заявления может быть приостановлено на три месяца в случае, если в представленных документах допущены нарушения требований закона.

Срок приостановления предусмотрен законодательством РФ для того, чтобы дать возможность заявителю устранить выявленные нарушения. Но важно отметить, что такая ситуация не должна рассматриваться как норма и может быть только исключением из общего правила, при котором кадастровый учет осуществляется в установленный срок без приостановления.

К сожалению, на практике доля приостановленных заявлений все же достаточно велика.

В результате анализа причин приостановления кадастрового учета было выявлено, что значительная часть из них связанна с ошибками в документах, которые были подготовлены кадастровыми инженерами при проведении кадастровых работ.

Учитывая данное обстоятельство, органом регистрации прав принимаются различные меры, направленные на повышение качества работы кадастровых инженеров. Например, для них регулярно проводятся обучающие семинары, а также организуются встречи для обсуждения спорных вопросов.

Кроме того ведется работа с саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров (СРО), на которые возложены обязанности по контролю за соблюдением кадастровыми инженерами требований законодательства Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров.

Каждый кадастровый инженер в обязательном порядке является членом СРО, и в случае, если им допущены нарушения требований законодательства Российской Федерации, для устранения таких нарушений заинтересованное лицо может обратиться в данное СРО.

Сведения о том, в каком СРО состоит конкретный кадастровый инженер, содержатся на официальном сайте www.rosreestr.ru в разделе «Реестр кадастровых инженеров».

Но стоит отметить, что качество работы кадастровых инженеров может значительно возрасти в случае, если большую активность будут проявлять правообладатели объектов недвижимости – люди и организации, которые обращаются к кадастровым инженерам для проведения кадастровых работ. Например, в части контроля за исполнением обязательств по договору подряда на выполнение кадастровых работ.

В соответствии с нормами Федерального закона о кадастровой деятельности кадастровые работы выполняются на основании договора подряда, заключенного между правообладателем объекта недвижимости с одной стороны (заказчик) и кадастровым инженером, если он является индивидуальным предпринимателем, или юридическим лицом, работником которого является кадастровый инженер (подрядчик).

Существенным условием исполнения договорных обязательств между заказчиком и подрядчиком является подготовка кадастровым инженером документов, на основании которых сведения об объекте недвижимости будут без каких-либо проблем внесены в ЕГРН.

Однако большое количество приостановленных заявлений о кадастровом учете могут свидетельствовать о том, что ряд кадастровых инженеров пренебрегают своими обязанностями по договору подряда, предоставляя заказчику некачественный результат, рассчитывая исправить свои ошибки позднее в рамках гарантийных обязательств.

Интересно, что, несмотря на непосредственную связь кадастровых работ и кадастрового учета, типовые договоры подряда не содержат пункты, которые бы устанавливали зависимость исполнения такого договора от того, что кадастровый учет будет осуществлен в установленный срок без приостановления.

При этом включение в договор подряда требований возмещения ущерба, вызванного тем, что в результате ошибки кадастрового инженера кадастровый учет был приостановлен, побудило бы кадастровых инженеров более ответственно относиться к взятым на себя обязательствам, а также обеспечило бы защиту заказчика от необходимости вносить корректировки в документы, подготовленные кадастровым инженером.

Активная позиция правообладателей объектов недвижимости при взаимодействии с кадастровыми инженерами может способствовать значительному повышению качества предоставления кадастровых услуг и снижению количества приостановлений при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав не недвижимое имущество.