

---

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

СТО – 30845203.14 – 2019

---

УТВЕРЖДЕНО  
Решением Коллегии  
Ассоциации Саморегулируемая организация  
«Межрегиональный союз кадастровых инженеров»

Протокол №19 от «30» мая 2019 года

**СТАНДАРТ  
ОРГАНИЗАЦИИ**

**ПРОВЕДЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ, РЕЗУЛЬТАТОМ КОТОРЫХ  
ЯВЛЯЕТСЯ ПОДГОТОВКА ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА**

Екатеринбург, 2019

СТАНДАРТ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

СТО – 30845203.14 – 2019

**СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ**

**ПРОВЕДЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ, РЕЗУЛЬТАТОМ КОТОРЫХ  
ЯВЛЯЕТСЯ ПОДГОТОВКА ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА**

ДАТА ВВЕДЕНИЯ – 2019 – 05 – 30

### **Предисловие**

1. РАЗРАБОТАН Ассоциацией Саморегулируемая организация «Межрегиональный союз кадастровых инженеров» (далее также Ассоциация СРО СРО «МСКИ», А СРО «МСКИ»).

2. ВНЕСЕН Ассоциацией Саморегулируемая организация «Межрегиональный союз кадастровых инженеров».

3. ПРИНЯТ И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ решением Коллегии А СРО «МСКИ» от 30.05.2019 № 19.

4. ВЗАМЕН Стандарта организации «Кадастровые работы. Общие технические требования» СТО – 30845203. 11 – 2016, утвержден Решением Коллегии А СРО «МСКИ» (протокол № 49 от 29 июня 2016 года).

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Ассоциации СРО «МСКИ».

## Содержание

Предисловие	3
Содержание	4
1. Область применения	5
2. Нормативные ссылки	6
3. Термины и определения	7
4. Сокращения	8
5. Основная часть	9
5.1. Общие положения	9
5.2. Основание проведения кадастровых работ в отношении здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса, частей здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	10
5.3. Подготовка к выполнению кадастровых работ в отношении здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса, частей здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	11
5.4. Выполнение кадастровых работ в отношении здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса, частей здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	12
5.5. Оформление технического плана	15
6. Ответственность	23
7. Хранение	24
Приложения	25
1. Форма требования по обеспечению доступа и возможного отказа от выполнения кадастровых работ	25
2. Форма согласия заказчика (физического лица) на обработку персональных данных	26

## **1. Область применения**

Настоящий стандарт устанавливает требования к проведению кадастровых работ в отношении объектов недвижимого имущества: зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, частей зданий, сооружений, помещений, по результатам которых осуществляется подготовка технического плана.

Положения настоящего стандарта подлежат применению кадастровыми инженерами – членами А СРО «МСКИ».

## 2. Нормативные ссылки

Настоящий стандарт разработан на основании:

- Федерального закона «О саморегулируемых организациях» от 01 декабря 2007 года № 315–ФЗ,
- Федерального закона «О кадастровой деятельности» от 24 июля 2007 года № 221–ФЗ,
- Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года № 218–ФЗ,
- Приказа Министерства экономического развития России от 18 декабря 2015 года № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений»,
- Приказа Министерства экономического развития России от 01 марта 2016 года № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения»,
- Типового стандарта осуществления кадастровой деятельности, утвержденного Президиумом Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (протокол №06/17 от 28 июля 2017 года),
- Устава А СРО «МСКИ»,
- Стандарта организации «Разработка стандартов организации» СТО – 30845203. 1 – 2016, утвержденного Решением Коллегии А СРО «МСКИ» (протокол № 49 от 29 июня 2016 года),
- Правил осуществления профессиональной деятельности, соблюдения деловой и профессиональной этики членами Ассоциации Саморегулируемая организация «Межрегиональный союз кадастровых инженеров», утвержденных Решением Коллегии А СРО «МСКИ» (протокол № 49 от 29 июня 2016 года);
- иных внутренних документов А СРО «МСКИ».

В случае внесения изменений в указанные нормативные правовые акты, принятия новых нормативных правовых актов, регулирующих проведение кадастровых работ в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, частей зданий, сооружений, помещений, настоящий стандарт применяется в той его части, в которой он не противоречит действующему законодательству.

### 3. Термины и определения

**Единый государственный реестр недвижимости** - свод достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года № 218–ФЗ недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с указанным Федеральным законом сведений.

**Заказчик кадастровых работ** – физическое или юридическое лицо, с которым кадастровый инженер, осуществляющий свою деятельность в качестве индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, работником которого является кадастровый инженер, заключил договор подряда на выполнение кадастровых работ.

**Кадастровая деятельность** - выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом «О кадастровой деятельности» от 24 июля 2007 года № 221–ФЗ требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества (далее - кадастровый учет) сведения о таком недвижимом имуществе, и оказание услуг в установленных указанным федеральным законом случаях.

**Кадастровые работы** - подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе

**Кадастровый инженер** – лицо, обладающее специальным правом на осуществление кадастровой деятельности.

**Технический план** – документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

**Подрядчик (исполнитель кадастровых работ)** – юридическое лицо, в штате которого осуществляют свою деятельность не менее двух кадастровых инженеров в соответствии со ст. 33 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», или кадастровый инженер, осуществляющий свою деятельность в качестве индивидуального предпринимателя.

#### **4. Сокращения**

Ассоциация СРО «МСКИ», А СРО «МСКИ» – Ассоциация Саморегулируемая организация «Межрегиональный союз кадастровых инженеров».

ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости.

МКД – многоквартирный дом.

## 5. Основная часть

### 5.1. Общие положения

Кадастровые работы выполняются в отношении недвижимого имущества, перечень которого установлен Гражданским кодексом Российской Федерации, в том числе в отношении здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса, частей здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса.

При выполнении кадастровых работ в отношении здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса кадастровыми инженерами определяются координаты характерных точек контура здания, сооружения, частей таких объектов недвижимости, координаты характерных точек контура объекта незавершенного строительства, осуществляется обработка результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь объектов недвижимости и осуществляется описание местоположения объектов недвижимости, а также устанавливается местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов.

Кадастровые работы в отношении здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса, частей здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса проводятся для внесения в ЕГРН:

- сведений о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства, едином недвижимом комплексе, необходимые для его государственного кадастрового учета;
- сведений о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса;
- новых необходимых для внесения в ЕГРН сведений о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, которым присвоен кадастровый номер.

По результатам выполнения кадастровых работ в отношении здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса, частей здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса подготавливается технический план.

## **5.2. Основание проведения кадастровых работ в отношении здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса, частей здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса**

Основанием для проведения кадастровых работ в отношении здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса, частей здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса является договор подряда, заключенный кадастровым инженером – индивидуальным предпринимателем или работодателем кадастрового инженера – юридическим лицом, на выполнение кадастровых работ в отношении здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса, частей здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, либо определение суда.

В договоре подряда следует четко предусмотреть объем кадастровых работ (установление местоположения здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов, определение координат специальных меток на внутренней поверхности строительных конструкций этажа и закрепление характерных точек границ машино-места на поверхности пола, представление технического плана в орган регистрации прав для осуществления государственного кадастрового учета, подготовка технического плана в форме документа на бумажном носителе и т.д.).

В договоре подряда следует указать, что Заказчик обязан предоставить все необходимые для проведения кадастровых работ исходные документы, что кадастровый инженер имеет право требовать при выполнении кадастровых работ от Заказчика кадастровых работ обеспечения доступа на объект, в отношении которого выполняются кадастровые работы.

Кадастровому инженеру рекомендуется предусмотреть в договоре отказ от выполнения кадастровых работ в случае, если Заказчик кадастровых работ неоднократно нарушил условия договора подряда на выполнение кадастровых работ по обеспечению доступа на объект, в отношении которого выполняются кадастровые работы. Требование по обеспечению доступа и последующему отказу от выполнения работ должно быть подготовлено в письменном виде. Рекомендуемая форма такого требования приведена в приложении к настоящему стандарту. Требование вручается Заказчику кадастровых работ под подпись либо направляется по адресу Заказчика, указанному в договоре подряда на выполнение кадастровых работ, заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

В случае если заказчиком кадастровых работ является физическое лицо кадастровый инженер при заключении договора подряда на выполнение кадастровых работ оформляет в письменном виде и предлагает на подпись заказчику согласие заказчика кадастровых работ на обработку персональных данных, для последующего включения в состав технического плана. Рекомендуемая форма такого согласия приведена в приложении к настоящему стандарту. Кадастровый инженер разъясняет заказчику, что в случае отказа подписать согласие на обработку персональных данных, государственный кадастровый учет по результатам кадастровых работ не может быть осуществлен в связи с неполнотой технического плана.

### **5.3. Подготовка к выполнению кадастровых работ в отношении здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса, частей здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса**

При подготовке к выполнению кадастровых работ кадастровый инженер в зависимости от конкретной ситуации изучает:

- кадастровый план соответствующей территории;
- выписку из ЕГРН о земельном участке, на котором расположен соответствующий объект недвижимости;
- выписку из ЕГРН о соответствующем объекте недвижимости;
- выписки ЕГРН об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса;
- выписки ЕГРН об объектах недвижимости, расположенных в соответствующем объекте недвижимости;
- геодезическую основу, в том числе пункты государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей;
- проектную документацию здания, сооружения, единого недвижимого комплекса, объекта незавершенного строительства;
- границы публичных сервитутов и зон с особыми условиями использования территории, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- исполнительную документацию в отношении подземных конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства;
- разрешение на строительство объекта незавершенного строительства;
- разрешение на ввод здания или сооружения в эксплуатацию;
- технический паспорт объекта недвижимости;
- акта о приемке объекта недвижимости в эксплуатацию;

- документ, подтверждающий техническую приемку сооружения в эксплуатацию;
- уведомление застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;
- уведомление, направленное органом государственной власти или органом местного самоуправления, о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным федеральными законами, и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке;
- проект перепланировки;
- акт приемочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки;
- описание помещения, машино-места, содержащееся в договоре долевого строительства;
- акт приема-передачи готового помещения, машино-места;
- иные материалы и документы, необходимые для подготовки технического плана соответствующего объекта кадастровых работ.

#### **5.4. Выполнение кадастровых работ в отношении здания, сооружения, помещения, машино-места, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса, частей здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса**

При выполнении кадастровых работ устанавливается местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке посредством определения координат характерных точек контура таких здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также в случаях, предусмотренных договором подряда на проведение кадастровых работ, посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов.

При выполнении кадастровых работ устанавливается местоположение помещения 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.

При выполнении кадастровых работ устанавливается местоположение машино-места посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания либо сооружения – на плане здания либо сооружения) геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места, а также определяются границы машино-места по проектной документации здания, сооружения. Границы машино-места на этаже (при отсутствии этажности – в здании или сооружении) устанавливаются либо восстанавливаются путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах, на поверхности пола), до характерных точек границ машино-места (точек деления границ на части), а также расстояний между характерными точками границ машино-места. В случаях, предусмотренных договором подряда на проведение кадастровых работ, при выполнении кадастровых работ определяются координаты специальных меток на внутренней поверхности строительных конструкций этажа и осуществляется закрепление характерных точек границ машино-места на поверхности пола.

Координаты характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке определяются методами и с точностью, утвержденными Приказом Министерства экономического развития России от 01 марта 2016 года № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения».

Положение на местности характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке описывается их плоскими прямоугольными координатами, вычисленными в системе координат, установленной для ведения ЕГРН.

Исходными пунктами для определения плоских прямоугольных координат характерных точек геодезическим методом и методом спутниковых геодезических измерений (определений) являются пункты государственной геодезической сети и (или) геодезических сетей специального назначения (опорные межевые сети).

Для оценки точности определения координат характерных точек рассчитывается средняя квадратическая погрешность. Для определения средней квадратической погрешности местоположения характерной точки используются формулы, соответствующие методам определения координат характерных точек.

Координаты характерных точек контура конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, расположенных на поверхности земельного участка, надземных конструктивных элементов, а также подземных конструктивных элементов (при условии возможности визуального осмотра таких подземных конструктивных элементов на момент проведения кадастровых работ, например, до засыпки траншеи) определяются с точностью определения координат характерных точек границ земельного участка, на котором расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства.

Если здание, сооружение или объект незавершенного строительства располагаются на нескольких земельных участках, для которых установлена различная точность определения координат характерных точек, то координаты характерных точек контура конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, расположенных на поверхности земельного участка, надземных конструктивных элементов, а также подземных конструктивных элементов (при условии возможности визуального осмотра таких подземных конструктивных элементов) определяются с точностью, соответствующей более высокой точности определения координат характерных точек границ земельного участка.

При отсутствии на момент проведения кадастровых работ возможности визуального осмотра подземных конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства средняя квадратическая погрешность местоположения характерной точки контура подземного конструктивного элемента здания, сооружения или объекта незавершенного строительства определяется по соответствующим формулам.

План этажа, части этажа здания или сооружения, план здания или сооружения, плана части здания или сооружения подготавливается с соблюдением требований, утвержденных Приказом Министерства экономического развития России от 18 декабря 2015 года № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».

Площадь здания, сооружения, помещения или машино-места определяется с соблюдением требований, утвержденных Приказом Министерства экономического развития России от 01 марта 2016 года № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения».

Площадь здания, сооружения, помещения определяется как площадь простейшей геометрической фигуры (например, прямоугольник, трапеция, прямоугольный треугольник) или путем разбивки такого объекта на простейшие геометрические фигуры и суммирования площадей таких фигур.

Значение площади здания, сооружения, помещения определяется в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра, а значения измеренных расстояний, применяемые для определения площадей, – в метрах с округлением до 0,01 метра.

### 5.5. Оформление технического плана

Технический план оформляется по форме, в составе и с соблюдением требований, утвержденных Приказом Министерства экономического развития России от 18 декабря 2015 года № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».

В техническом плане указываются:

- сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства, едином недвижимом комплексе, необходимые для его государственного кадастрового учета;
- сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса;
- новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, которым присвоен кадастровый номер.

Технический план состоит из текстовой и графической частей, которые делятся на разделы, обязательные для включения в состав технического плана, и разделы, включение которых в состав технического плана зависит от видов кадастровых работ.

В текстовой части технического плана указываются необходимые для внесения в ЕГРН сведения, включая сведения об использованной при подготовке технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, а в случаях, предусмотренных договором подряда на кадастровые работы, и машино-места геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей.

К текстовой части относятся следующие разделы:

- общие сведения о кадастровых работах;
- исходные данные;
- сведения о выполненных измерениях и расчетах;
- описание местоположения объекта недвижимости;

- характеристики объекта недвижимости;
- сведения о части (частях) объекта недвижимости;
- характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении;
- заключение кадастрового инженера.

В графической части технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН о соответствующем земельном участке, а также указывается местоположение таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса на земельном участке.

Графическая часть технического плана помещения, машино-места представляет собой план этажа или части этажа здания либо сооружения с указанием на этом плане местоположения таких помещения, машино-места, а при отсутствии этажности у здания или сооружения – план здания или сооружения либо план соответствующей части здания или сооружения с указанием на этом плане местоположения таких помещения, машино-места.

К графической части технического плана относятся следующие разделы:

- схема геодезических построений;
- схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке;
- чертеж контура объекта недвижимости;
- план этажа (этажей) или части этажа (этажей) здания, сооружения, а в случае отсутствия у объекта недвижимости этажей – план здания, сооружения или части здания, сооружения с указанием на этом плане местоположения соответствующего помещения или машино-места.

Обязательному включению в состав технического плана независимо от вида кадастровых работ подлежат следующие разделы:

- общие сведения о кадастровых работах;
- исходные данные;
- характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении;
- заключение кадастрового инженера (в случае подготовки технического плана в отношении линейного сооружения, расположенного более чем в одном кадастровом округе);
- чертеж контура объекта недвижимости (кроме случая подготовки технического плана в отношении помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса);
- план этажа (этажей), план части этажа (этажей), план здания, сооружения, план части здания, сооружения (кроме случая подготовки технического плана в отношении машино-места, объекта незавершенного строительства и единого недвижимого комплекса);

– приложение.

Сведения о здании, сооружении или едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости.

В случае если на момент принятия решения о вводе объекта в эксплуатацию для принятия указанного решения действующим законодательством не предусматривалось представление технического плана объекта недвижимости, сведения о здании, сооружении (за исключением сведений о местоположении такого здания, сооружения на земельном участке и о его площади, площади застройки) указываются в техническом плане на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В случае отсутствия разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимости сведения о здании или сооружении (за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и об их площади, площади застройки) указываются в техническом плане на основании представленного заказчиком кадастровых работ технического паспорта такого объекта недвижимости, изготовленного до 01 января 2013 года и (или) утвержденного в установленном действующим законодательством порядке акта о приемке в эксплуатацию соответствующего объекта.

Если действующим законодательством в отношении объектов недвижимости, за исключением единого недвижимого комплекса, не предусмотрены подготовка и (или) выдача разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию и проектной документации, а также в отношении объектов недвижимости, законченного строительством до 1917 года, в том числе объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости либо правообладателем земельного участка, на котором расположен такой объект недвижимости, или уполномоченным на предоставление земельных участков органом государственной власти, органом местного самоуправления, а в отношении бесхозного объекта недвижимости – органом местного самоуправления, на территории которого находится такой объект недвижимости.

При отсутствии на момент выполнения кадастровых работ возможности визуального осмотра подземных конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на земельном участке (контура здания, сооружения, объекта незавершенного

строительства), допускается использование исполнительной документации, ведение которой предусмотрено действующим законодательством.

Технический план здания, сооружения может содержать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета всех помещений и машино-мест в здании, сооружении. В случае, если в соответствии с проектной документацией в здании, сооружении расположены помещения вспомогательного использования, соответствующая информация включается в технический план помещения. При этом технический план здания, сооружения в обязательном порядке содержит планы всех этажей здания, сооружения, а при отсутствии у них этажности планы здания, сооружения.

Технический план МКД в обязательном порядке содержит полученную по результатам кадастровых работ информацию, необходимую для осуществления государственного кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком МКД, а также помещений вспомогательного использования), включая сведения о местоположении в здании и площади таких помещений, а также машино-мест.

Если для строительства, реконструкции сооружения в соответствии с действующим законодательством не требуется выдача разрешения на его строительство, реконструкцию и допускается размещение такого сооружения на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельного участка или установления сервитута, сведения о сооружении, за исключением сведений о его местоположении на земельном участке или землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также о степени его готовности, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации такого сооружения и документа, подтверждающего техническую приемку объекта в эксплуатацию, если разработка проектной документации и такая приемка предусмотрены действующим законодательством.

Технический план единого недвижимого комплекса содержит информацию обо всех входящих в состав такого комплекса зданиях и (или) сооружениях.

Сведения об объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство такого объекта и проектной документации такого объекта недвижимости.

В случае отсутствия разрешения на строительство на объект незавершенного строительства, проектной документации на объект незавершенного строительства сведения о таком объекте недвижимости, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке и степени его готовности, указываются в техническом плане на основании представленного

заказчиком кадастровых работ технического паспорта такого объекта недвижимости, изготовленного до 01 января 2013 года.

Сведения о помещении или машино-месте, за исключением сведений о площади помещения или машино-места и об их местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.

В случае отсутствия разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимости сведения о помещении, машино-месте, 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 и его площади, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ технического паспорта помещения, изготовленного до 01 января 2013 года, или изготовленного до 01 января 2013 года технического паспорта здания или сооружения, в котором расположено помещение, машино-место, и (или) утвержденного в установленном действующим законодательством порядке акта о приемке в эксплуатацию таких зданий, сооружений. При отсутствии проектной документации здания или сооружения сведения о помещении, машино-месте указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости, а также иных документов, предусмотренных действующим законодательством, в частности: копии договора долевого строительства, содержащего описание такого помещения, машино-места, акта приема-передачи готового помещения, машино-места.

Технический план помещения составляется в отношении помещения (в том числе представляющего собой совокупность нескольких смежных изолированных и (или) обособленных помещений, которые в том числе могут располагаться на нескольких смежных этажах здания либо сооружения один над другим и имеют доступ друг к другу без использования иных помещений в таком здании либо сооружении), при этом такое помещение должно быть в соответствии с действующим законодательством изолировано и (или) обособленно от других помещений в здании или сооружении и иметь возможность впоследствии быть самостоятельным предметом гражданского оборота.

Технический план составляется в отношении машино-места, представляющего собой предназначенную исключительно для размещения транспортного средства

индивидуально-определенную часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией.

Если действующим законодательством в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. В отношении созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а в отношении бесхозного объекта недвижимости – органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой объект недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

Технический план объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома подготавливается на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости, и уведомления застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а также уведомления, направленного органом государственной власти или органом местного самоуправления, о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным федеральными законами, и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке (при наличии такого уведомления). Указанные декларация, уведомления прилагаются к техническому плану объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и являются его неотъемлемой частью.

Сведения об объекте недвижимости, являющемся объектом культурного наследия, за исключением сведений о местоположении такого объекта, его площади, площади застройки (в зависимости от вида такого объекта недвижимости), указываются в техническом плане в том числе на основании представленной заказчиком кадастровых работ выписки из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иных документов, содержащих сведения об объекте культурного наследия, и декларации, составленной и заверенной органом охраны объектов культурного наследия (федеральным, региональным или муниципальным в

зависимости от значения такого объекта культурного наследия), за исключением объектов недвижимости, относящихся к имуществу федерального государственного унитарного предприятия «Почта России» (акционерного общества «Почта России»).

Сведения об объекте недвижимости, относящемся к имуществу Вооруженных Сил Российской Федерации и подведомственных Министерству обороны Российской Федерации организаций, имуществу органов Федеральной службы безопасности Российской Федерации, указываются в техническом плане на основании декларации, предусмотренной действующим законодательством.

Сведения об объектах недвижимости, относящихся к имуществу федерального государственного унитарного предприятия «Почта России» (акционерного общества «Почта России»), за исключением сведений о местоположении объекта недвижимости на земельном участке, площади объекта недвижимости, площади застройки сооружения, допускается указывать в техническом плане на основании декларации, предусмотренной действующим законодательством.

Технический план оформляется в виде отдельного документа в отношении каждого созданного объекта недвижимости, за исключением оформления технического плана в отношении единого недвижимого комплекса. При одновременном образовании объектов недвижимости в результате преобразования объекта недвижимости (объектов недвижимости), в том числе в случае образования машино-мест, либо в случае образования объекта недвижимости и (или) образования (изменения) части (частей) здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса технический план оформляется в виде одного документа.

В случае подготовки технического плана в отношении отдельных типов сооружений (линейных и тому подобных), расположенных более чем в одном кадастровом округе, такой технический план оформляется в виде одного документа, содержащего сведения как в отношении всего сооружения, так и в отношении каждой части сооружения, расположенной в определенном кадастровом округе.

Технический план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, и оформляется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

Технический план, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера, для передачи его заказчику по договору подряда.

Средства усиленной квалифицированной электронной подписи кадастрового инженера должны быть сертифицированы в соответствии с действующим законодательством и совместимы со средствами квалифицированной электронной подписи, применяемыми органом регистрации прав.

Документы, подготовленные на бумажном носителе, которые подлежат включению в состав приложения, оформляются в форме электронных образов бумажных документов в виде файлов в формате PDF, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего технический план. План этажа (этажей) либо план части этажа (этажей), а в случае отсутствия у здания, сооружения этажей – план объекта недвижимости либо план части объекта недвижимости оформляются в виде файла в формате JPEG.

Электронный образ документа должен обеспечивать визуальную идентичность его бумажному оригиналу в масштабе 1:1. Качество представленных электронных образов документов должно позволять в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты. Если бумажный документ состоит из двух и более листов, электронный образ такого бумажного документа формируется в виде одного файла. Для сканирования документов необходимо использовать полноцветный режим с разрешением 300 dpi. Документы в формате JPEG должны быть выполнены в 24-битном цветовом пространстве. Разрешение изображения не должно быть меньше 250 dpi и больше 450 dpi.

В случае если действующим законодательством допускается подготовка документа, подлежащего включению в состав технического плана, в форме электронного документа, такой документ может быть включен в состав технического плана в форме электронного документа.

В случае если договором подряда на выполнение кадастровых работ предусмотрено установление местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в состав технического плана включается модель такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, содержащая пространственное описание его конструктивных элементов, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов, в виде электронного документа в одном из форматов: DXF, RVT, PLN, SKP (далее - 3D-модель объекта недвижимости), который заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего технический план.

Технический план подготавливается также в форме документа на бумажном носителе, если это предусмотрено договором подряда. Технический план, подготовленный в форме документа на бумажном носителе заверяется подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой технический план. Незаполненные реквизиты разделов текстовой части технического плана в форме документа на бумажном носителе не исключаются, в таких реквизитах проставляется знак «←» (прочерк).

## 6. Ответственность

Кадастровый инженер обязан соблюдать требования настоящего стандарта.

А СРО «МСКИ» осуществляет контроль за соблюдением кадастровыми инженерами требований настоящего стандарта.

Как непосредственное обнаружение А СРО «МСКИ» достаточных данных, указывающих на наличие нарушения кадастровым инженером требований настоящего стандарта, так и поступившие в А СРО «МСКИ» информация, обращение или жалоба на действия (бездействие) кадастрового инженера, нарушающие требования настоящего стандарта, являются основаниями для проведения А СРО «МСКИ» внеплановой проверки в отношении кадастрового инженера.

По требованию А СРО «МСКИ» кадастровые инженеры обязаны предоставить сведения о заключенных и (или) об исполненных договорах подряда на выполнение кадастровых работ в объеме, установленном положением об осуществлении саморегулируемой организацией кадастровых инженеров контроля за профессиональной деятельностью своих членов, в части соблюдения ими требований настоящего стандарта, а также документы, подготовленные кадастровым инженером по результатам проведения кадастровых работ (технический план), а также исходные документы, послужившие основой для формирования технического плана.

При выявлении в ходе проведения плановой или внеплановой проверки нарушений требований настоящего стандарта акт проверки и материалы в течение трех рабочих дней с даты составления акта проверки передаются в дисциплинарный орган А СРО «МСКИ» для принятия решения о применении мер дисциплинарного воздействия.

Дисциплинарный орган А СРО «МСКИ» в случаях выявления нарушений настоящего стандарта вправе принять решение о применении следующих мер дисциплинарного воздействия:

- вынесение члену саморегулируемой организации замечания;
- вынесение предписания, обязывающего члена саморегулируемой организации устранить выявленные нарушения и устанавливающего сроки устранения таких нарушений;
- вынесение члену саморегулируемой организации предупреждения;
- рекомендация об исключении лица из членов саморегулируемой организации, подлежащая рассмотрению постоянно действующим коллегиальным органом управления саморегулируемой организации.

## **7. Хранение**

Бумажный экземпляр настоящего стандарта подлежит хранению в исполнительном органе А СРО «МСКИ».

А СРО «МСКИ» обязана разместить настоящий стандарт на своем официальном сайте в информационно–телекоммуникационной сети Интернет.

**Приложения**

**1. Форма требования по обеспечению доступа и возможного отказа от выполнения кадастровых работ**

Заказчику кадастровых работ:

\_\_\_\_\_

(ф.и.о. или наименование)

\_\_\_\_\_

(адрес, указанный в договоре подряда)

Во исполнение положений ст. 29.1 Федерального закона «О кадастровой деятельности» от 24 июля 2007 года № 221–ФЗ, уведомляю Вас о приостановлении выполнения кадастровых работ, предусмотренных договором подряда от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_, в связи с тем, что:

– заказчик не обеспечил доступ на объект, в отношении которого выполняются кадастровые работы.

Прошу в срок до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. согласовать точный срок обеспечения доступа к объекту кадастровых работ и сообщить о принятом Вами решении в отношении продолжения выполнения кадастровых работ по договору. В случае неполучения ответа в указанный срок договор подряда будет расторгнут на основании одностороннего отказа от выполнения кадастровых работ согласно вышеуказанной норме федерального закона.

Дата: «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Кадастровый инженер \_\_\_\_\_

(подпись, м.п.) (ф.и.о.)

Заказчик уведомление получил:

Дата: «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_

(подпись) (ф.и.о.)

**2. Форма согласия заказчика (физического лица) на обработку персональных данных**

\_\_\_\_\_ (ф.и.о. заказчика кадастровых работ)

Настоящим подтверждаю свое согласие на обработку персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг, в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав в целях предоставления государственной услуги.

Дата: «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Заказчик кадастровых работ \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (ф.и.о.)

ОКС 01.110

Ключевые слова: Единый государственный реестр недвижимости, заказчик кадастровых работ, кадастровая деятельность, кадастровые работы, кадастровый инженер, технический план.

Руководитель разработки  
Председатель Коллегии  
Ассоциации СРО «МСКИ»

\_\_\_\_\_ / Лебедева Л.Г./

Разработчик  
Начальник методического  
отдела  
Ассоциации СРО «МСКИ»

\_\_\_\_\_ / Копытова И.А./

Разработчик  
Ведущий специалист  
дисциплинарного отдела  
Ассоциации СРО «МСКИ»

\_\_\_\_\_ / Ильина Ю.Н./