

О подаче документов в орган регистрации прав кадастровыми инженерами без доверенности

Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» определены случаи, когда кадастровый инженер - индивидуальный предприниматель или работник юридического лица **может представлять без доверенности в орган регистрации прав документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ.**

В указанных случаях, документами, подтверждающими полномочия кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя или кадастрового инженера - работника юридического лица на подачу заявления в орган регистрации прав, являются **договор подряда на выполнение кадастровых работ и (или) справка с места работы**, подтверждающая, что кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы, является работником юридического лица, **а также документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов.**

Вид кадастровых работ	Заказчик кадастровых работ	Документы основания	НПА
Образование земельных участков	1. собственник земельного участка, из которого в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с земельным участком образованы новые земельные участки; 2. лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, из которого в результате раздела или объединения образуются новые земельные участки, предоставлен в пожизненное наследуемое владение или постоянное (бессрочное) пользование	Договор подряда на выполнение кадастровых работ и (или) справка с места работы, подтверждающая, что кадастровый инженер, является работником юридического лица, а также документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов.	п.1 ч.2.1 ст.36 221-ФЗ
Уточнение границ земельных участков	1. собственник земельного участка; 2. лицо, которому земельный участок предоставлен в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, в аренду или безвозмездное пользование на срок более пяти лет	Договор подряда на выполнение кадастровых работ и (или) справка с места работы, подтверждающая, что кадастровый инженер является работником юридического лица, а также документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ	п.2 ч.2.1 ст.36 221-ФЗ

		работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов.	
Снятие с учета объекта капитального строительства	<ol style="list-style-type: none"> 1. собственник прекратившего существование здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса; 2. принявший наследство наследник физического лица, которому до дня открытия наследства принадлежали прекратившие свое существование здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс; 3. собственник земельного участка, на котором были расположены указанные объекты недвижимости, если собственник этих объектов недвижимости ликвидирован (в отношении юридического лица) или если его правоспособность прекращена в связи со смертью (в отношении физического лица); 	Договор подряда на выполнение кадастровых работ и (или) справка с места работы, подтверждающая, что кадастровый инженер является работником юридического лица, а также документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов	п.3 ч.2.1 ст.36 221-ФЗ
Создание объекта недвижимости, для строительства которого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не предусматривается выдача разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию	<ol style="list-style-type: none"> 1. собственник земельного участка; 2. лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве; 3. лицо, которому предоставлено право на использование земель или земельного участка, без предоставления или установления сервитута 	Договор подряда на выполнение кадастровых работ и (или) справка с места работы, подтверждающая, что кадастровый инженер является работником юридического лица, а также документы, свидетельствующие о приемке заказчиком результатов кадастровых работ и его согласии с содержанием подготовленных по результатам таких работ документов.	п.4 ч.2.1 ст.36 221-ФЗ
Образование земельного участка	Не установлены (заказчиком кадастровых работ может быть любое лицо)	Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка	п.12 ч.9 ст.39.15 ЗК РФ
Образование части земельного участка	Не установлены (заказчиком кадастровых работ может быть любое лицо)	Договор подряда на выполнение кадастровых работ в связи с образованием части земельного участка	ч.5 ст.39.26 ЗК РФ

<p>Образование земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом (в случае, если земельный участок не образован до введения в действие Жилищного кодекса РФ)</p>	<p>Орган государственной власти или орган местного самоуправления</p>	<p>Без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа</p>	<p>ч.4 ст.16 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»</p>
<p>нормы, существовавшие до вступления в силу изменений и позволяющие кадастровым инженерам обращаться в орган регистрации прав без доверенности</p>			
<p>Образование земельного участка (за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена) для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона</p>	<p>Орган государственной власти или орган местного самоуправления</p>	<p>Без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа</p>	<p>п.5 ч.4 ст.39.11 ЗК РФ</p>
<p>нормы, существовавшие до вступления в силу изменений и позволяющие кадастровым инженерам обращаться в уполномоченный орган без доверенности</p>			
<p>Присвоение объекту адресации адреса или об аннулировании его адреса</p>	<p>1. собственник объекта адресации; 2. лицо, обладающее правом хозяйственного ведения; правом оперативного управления; правом пожизненно наследуемого владения; правом постоянного (бессрочного) пользования</p>	<p>Договор подряда на выполнение кадастровых работ либо государственный или муниципальный контракт на выполнение комплексных кадастровых работ</p>	<p>Постановление Правительства РФ от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов»</p>

В случаях, предусмотренных частью 2.1. статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» рекомендуем следующее:

- в договор подряда в раздел обязанности Подрядчика включить информацию следующего содержания:

«Кадастровые инженеры Иванов Иван Иванович, Семенов Семен Семенович - работники ООО «Кадастр», в случаях, установленных законодательством, предоставляют без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ по настоящему договору в орган регистрации прав, а также вправе оплачивать государственную пошлину за государственную регистрацию прав. Сумма на оплату государственной пошлины в сумму договора не входит и оплачивается за счет средств Заказчика отдельно».

- в акт выполненных работ включить информацию следующего содержания:

«С содержанием подготовленных по результатам кадастровых работ документов, согласен, претензий и замечаний по качеству и срокам выполненных работ Заказчик не имеет». **(Примечание: в акте приемки-передачи кадастровых работ пункт о сумме договора возможно исключить или обезличить, если она является конфиденциальной). Приложение №1**

Справка с места работы – Приложение №2

Договор подряда и акт выполненных работ являются документами, подтверждающими полномочия кадастрового инженера, и представляются в орган регистрации прав вместе с заявлением и документами, необходимыми для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (межевой план, технический план, акт обследования), **в состав Приложения данные документы не включаются.**

В то же время, обращаем Ваше внимание, что некоторые Территориальные Управления Росреестра по субъектам РФ вышеперечисленные документы (договор подряда и (или) справка с места работы и акт приемки результата работ, подписанный заказчиком) **рекомендуют кадастровым инженерам включать в состав межевого/технического плана, подготовленного в результате выполнения кадастровых работ.**

Акт сдачи-приемки работ

город _____

«___» _____ 2021 г.

Гражданин Иванов Иван Иванович, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Кадастр» (или ИП Петров Петр Петрович), именуемое далее Исполнитель, в лице директора _____, действующего на основании Устава (или ИП действующего на основании ЕГРИП № _____), с другой стороны, далее именуемые Стороны, подписали настоящий акт сдачи-приемки работ, согласно Договору № _____ от «___» _____ 2021 г. (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора Исполнителем в полном объеме выполнены кадастровые работы в отношении объекта, расположенного по адресу _____, с кадастровым номером _____ (*при наличии*), указанного в п. ____ Договора.
2. Результат выполненных работ оформлен и выдан Заказчику в виде *межевого плана* земельного участка (др. _____) на электронном носителе в формате действующего законодательства.
3. С содержанием подготовленных по результатам кадастровых работ документов, согласен, претензий и замечаний по качеству и срокам выполненных работ Заказчик не имеет.
4. Стоимость выполненных работ составила _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не предусмотрен (или НДС 20%).
5. Настоящий акт составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

Заказчик

Исполнитель

_____ И.И. Иванов

Директор ООО (или ИП) _____

МП (при наличии)

НА БЛАНКЕ ОРГАНИЗАЦИИ

Дата, номер

СПРАВКА

Выдана Петрову Ивану Ивановичу в том, что он является работником ООО «Кадастр» в должности кадастрового инженера по трудовому договору.

Справка дана для предоставления документов в орган регистрации прав по договору подряда №__ от «__» _____ 2021 года.

Директор ООО «Кадастр» _____

Сидоркин П.М.

М.П.