

УДК 528.44

## К ВОПРОСУ О СТРУКТУРЕ ДОГОВОРА ПОДРЯДА ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ



### ON THE ISSUE OF THE STRUCTURE OF THE CONTRACT WHEN PERFORMING CADASTRAL WORKS IN RELATION TO REAL ESTATE

#### **Вера Эдуардовна Титова**

доктор экономических наук,  
кандидат геолого-минералогических наук,  
профессор кафедры кадастра и геоинженерии,  
Кубанский государственный технологический университет  
ver4741@yandex.ru

#### **Товкач Валерия Сергеевна**

студент,  
Кубанский государственный технологический университет  
tvaleriya12@mail.ru

**Аннотация.** В статье рассмотрены особенности содержания, структуры и реализации договора подряда, обязанности кадастрового инженера и стоимость кадастровых работ. Авторами показано, что субъектами договора подряда являются заказчик и подрядчик. В роли заказчиков могут выступать физические и юридические лица. Однако в рассматриваемой области выполнение функций заказчика, в частности осуществление эффективного контроля за деятельностью подрядчика, требует специальных знаний и навыков, а иногда – и наличия особого разрешения на данный вид деятельности.

**Ключевые слова:** договор подряда, кадастровые работы, кадастровый инженер, объект недвижимости.

#### **Vera Eduardovna Titova**

Doctor of Economics,  
Candidate of Geological and Mineralogical  
Sciences, Professor of the Department of  
Cadastre and Geoengineering  
Kuban State Technological University  
ver4741@yandex.ru

#### **Tovkach Valeriya Sergeevna**

Student,  
Kuban State Technological University  
tvaleriya12@mail.ru

**Annotation.** The article discusses the features of the content, structure and implementation of the contract, the duties of the cadastral engineer and the cost of cadastral works. The authors show that the subjects of the contract are the customer and the contractor. Individuals and legal entities can act as customers. However, in the field under consideration, the performance of the functions of the customer, in particular, the implementation of effective control over the activities of the contractor, requires special knowledge and skills, and sometimes – the presence of a special permit for this type of activity.

**Keywords:** contract agreement, cadastral works, cadastral engineer, real estate object.

Основной целью проведения кадастровых работ является получение актуальной информации об объекте недвижимости, к которому относится земельный участок, объект капитального или незавершенного строительства, сооружение или здание и прочее. Имея достоверную и актуальную информацию об объекте, собственник вправе поставить его на учет и оформить согласно требованиям законодательства. Результат выполнения кадастровых работ отображается в специальных документах и заверяется кадастровым инженером.

Документами, подтверждающими полномочия кадастрового инженера – 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.

Итак, рассмотрим структуру договора подряда при выполнении кадастровых работ в отношении объектов недвижимости.

Договор должен включать все ключевые условия сделки. Если в договоре какие-либо условия отсутствуют, стороны не вправе требовать их исполнения. Основные положения договоров данного типа:

- дата подписания, паспортные данные сторон, если они являются физическими лицами или ИП;
- перечисление конкретных видов работ;

- сроки исполнения;
- стоимость услуги и порядок выплаты вознаграждения исполнителю.

Далее рассмотрим каждый из пунктов договора подряда подробнее:

– 1 пункт: в нем описан предмет договора: что поручает заказчик, что принимает и обеспечивает подрядчик в соответствии с техзаданием, что является результатом кадастровых работ, а также прописаны требования к выполняемым работам.

– 2 пункт: сроки выполнения работ. Обычно продолжительность выполнения кадастровых работ составляет 30 (тридцать) рабочих дней со дня поступления на расчетный счет подрядчика авансового платежа. В общий срок выполнения работ не включается срок кадастрового учета объекта недвижимости, части объекта недвижимости, изменений объекта недвижимости, осуществляемого органом кадастрового учета.

– 3 пункт: права и обязанности заказчика и подрядчика.

– 4 пункт: стоимость услуг и порядок оплаты.

– 5 пункт: порядок сдачи и приемки работ.

– 6 пункт: ответственность сторон (в каком случае заказчик вправе потребовать уплаты неустойки, как будет решаться спор и т.д.).

– 7 пункт: ситуация при которой стороны освобождаются от ответственности.

– 8 пункт: изменение и расторжение договора.

– 9 пункт: прочие условия (к ним также относятся приложения к договору – смета и техзадание).

– 10 пункт: адреса и реквизиты сторон.

По договору подряда на выполнение кадастровых работ индивидуальный предприниматель или юридическое лицо обязуется обеспечить выполнение кадастровых работ по заданию заказчика этих работ и передать ему документы, подготовленные в результате выполнения этих работ с учетом требований настоящего Федерального закона, а заказчик этих работ обязуется принять указанные документы и оплатить выполненные кадастровые работы, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Договор подряда на выполнение кадастровых работ может содержать условие об обязанности кадастрового инженера – индивидуального предпринимателя, работника юридического лица, представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в случаях, если:

1) кадастровые работы выполняются в связи с подготовкой межевого плана в целях образования земельных участков и заказчиком кадастровых работ является либо собственник земельного участка, из которого в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с земельным участком образованы новые земельные участки, либо 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;

2) кадастровые работы выполняются в связи с подготовкой межевого плана в целях уточнения границ земельных участков и заказчиком кадастровых работ является собственник земельного участка, границы которого уточняются, либо лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, в аренду или безвозмездное пользование на срок более пяти лет;

3) кадастровые работы выполняются в связи с подготовкой акта обследования и заказчиком кадастровых работ является либо собственник прекратившего существование здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, либо принявший наследство наследник физического лица, которому до дня открытия наследства принадлежали прекратившие свое существование здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс или если его правоспособность прекращена в связи со смертью (в отношении физического лица);

4) кадастровые работы выполняются в связи с подготовкой технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданный объект недвижимости, для строительства которого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не предусматривается выдача разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод в эксплуатацию, и заказчиком кадастровых работ является собственник земельного участка либо лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве, или лицо, которому в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации предоставлено право на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без предоставления или установления сервитута.

В случае, если судом принято решение о сносе самовольной постройки (части самовольной постройки) или о ее реконструкции, кадастровые работы по подготовке акта обследования, подтверждающего осуществление такого сноса, либо технического плана, подтверждающего осуществление сноса части самовольной постройки или ее реконструкции, могут быть выполнены кадастровым инженером на основании договора подряда, заключенного с органом государственной власти или органом местного самоуправления.

Несмотря на столь детальную законодательную регламентацию подрядных отношений, при заключении договоров подряда стороны нередко допускают ошибки, среди которых наиболее типичными являются:

а) неправильная квалификация отношений сторон в качестве подрядных, в то время как в действительности заключаемый договор может относиться к договору поставки или к трудовому договору;

б) неверное представление о тех нормах, которыми регулируются отношения сторон;

в) недостаточное уделение внимания особенностям субъектного состава складывающихся отношений;

г) несоблюдение правил о форме договора и неправильное определение момента заключения договора;

д) отсутствие или неправильное определение в договоре его существенных условий, без которых договор не может считаться заключенным;

е) отсутствие или неполнота условий договора о цене, качестве и порядке приемки результата работ, распределении рисков между сторонами;

ж) отсутствие в договоре условий об обеспечении исполнения договорных обязательств и об ответственности за их нарушение.

К вопросу ценообразования данных работ. Цена подлежащих выполнению кадастровых работ определяется сторонами договора подряда на выполнение кадастровых работ путем составления твердой сметы. Смета приобретает силу и становится частью договора подряда на выполнение кадастровых работ с момента подтверждения ее заказчиком кадастровых работ. Договором подряда на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрено обязательство заказчика уплатить обусловленную договором подряда на выполнение кадастровых работ цену в полном объеме после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, в отношении которых выполнялись кадастровые работы в соответствии с таким договором подряда.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что существенными положениями договора подряда выступают предмет договора, сроки выполнения работы и специальные условия. Договор подряда является разновидностью публичного договора, основные требования к которому регламентируются нормами статьи 426 Гражданского Кодекса РФ.

## Литература

1. Филипоненко Н.Ю., Токарева Е.Ю. Договор подряда на выполнение кадастровых работ // Поколение будущего: взгляд молодых ученых – 2021 : сборник научных статей 10-й Международной молодежной научной конференции, Курск, 11–12 ноября 2021 года. – Курск : Юго-Западный государственный университет, 2021. – С. 161–164.

2. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 11.06.2021) «О кадастровой деятельности».
3. Берекчиан Н.И. Сходства и различия договора подряда на выполнение кадастровых работ и договора возмездного оказания услуг // Гуманитарные и социально-экономические науки. – 2012. – № 2(63). – С. 122–128.
4. [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_70088/2e85fd262f430f4a82058e9df941652fc1cd0a71/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/2e85fd262f430f4a82058e9df941652fc1cd0a71/)
5. Берекчиан Н.И. Некоторые вопросы правового регулирования договора подряда на выполнение кадастровых работ // Гуманитарные и социально-экономические науки. – 2012. – № 6(67). – С. 92–98.
6. Кондратьев В.А. К вопросу об определении цены договора подряда на выполнение кадастровых работ // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2018. – № 2(197). – С. 76–81. – DOI 10.24411/2072-4098-2018-12005.
7. Ковалев А.А. Договор подряда как основание для выполнения кадастровых работ. Кадастровые работы для собственных нужд. Уменьшение спроса на кадастровые работы // Кадастр недвижимости. – 2017. – № 1(46). – С. 54–57.

### References

1. Filiponenko N.Y., Tokareva E.Y. Contract of contract for cadastral works // Generation of the future: the view of young scientists – 2021 : a collection of scientific papers of the 10th International Youth Scientific Conference, Kursk, 11–12 November 2021. – Kursk : Southwestern State University, 2021. – P. 161–164.
2. Federal Law of 24.07.2007 N 221-FZ (rev. dated 11.06.2021) «On Cadastral Activity».
3. Berekchiyan N.I. Similarities and differences of the contract for cadastral works and the contract for the provision of services // Humanities and socio-economic sciences. – 2012. – № 2(63). – P. 122–128.
4. [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_70088/2e85fd262f430f4a82058e9df941652fc1cd0a71/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/2e85fd262f430f4a82058e9df941652fc1cd0a71/)
5. Berekchiyan N.I. Some issues of legal regulation of the contract for cadastral works // Humanities and socio-economic sciences. – 2012. – № 6(67). – P. 92–98.
6. Kondratyev V.A. On the determination of the price of the contract for cadastral works // Property relations in the Russian Federation. – 2018. – № 2(197). – P. 76–81. – DOI 10.24411/2072-4098-2018-12005.
7. Kovalev A.A. Contract as a basis for cadastral works. Cadastral works for own needs. Decrease in the demand for cadastral works // Kadastr nedvizhimosti. – 2017. – № 1(46). – P. 54–57.