

**Денис Скарков, Любовь Агеева,
Наталья Апарина, Екатерина
Давыдова, Наталья Казмина, Наталия
Кусайло**

Лаборатория Кадастровых Инженеров

**Москва
«Книга по Требованию»**

УДК 334
ББК 65.05
Д33

Д33 **Денис Скарков**
Лаборатория Кадастровых Инженеров / Денис Скарков, Любовь Агеева, Наталья Апарина, Екатерина Давыдова, Наталья Казмина, Наталия Кусайло – М.: Lennex Corp, — Подготовка макета: ООО «Книга по Требованию», 2025. – 154 с.

ISBN 978-5-6054250-6-9

"Лаборатория Кадастровых Инженеров" - это как результат живого опыта, обобщенных знаний и бесценного профессионального опыта ведущих кадастровых инженеров. Здесь нет теории ради теории - только реальные кейсы, сложные ситуации и проверенные решения.

Каждый пример - это не просто описание проблемы, а пошаговый разбор: что пошло не так, как это исправили и как избежать ошибок в будущем. Она станет вашим надежным спутником и поможет в повседневной работе.

Искренне благодарим вас за то, что поделили с нами увлекательное путешествие в мир недвижимости и дочитали книгу до последней страницы.

A5, мягкая обложка, цветная печать

ISBN 978-5-6054250-6-9

© Lennex Corp, 2025
© Денис Скарков, 2025

Литературное агентство Лилии Сараевой

ЛАБОРАТОРИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ

2025 г.

УДК 33
ББК 65

Лаборатория кадастровых инженеров России / 154 с.

ISBN 978-5-6054250-6-9

Шрифт основного текста: Source Serif 4 Subhead, лицензия
SIL Open Font License 1.1, разработан Франк Гриссхаммер, Пол Хант,
Шрифт заголовков: Dela Gothic One, лицензия SIL Open Font
License 1.1, разработан Aratakana

16+ В соответствии с ФЗ от 29.12. 2010 №436-ФЗ

**УДК 33
ББК 65**

Эмилия Ахундова
литературное агентство

ISBN 978-5-6054250-6-9

г. Санкт-Петербург,
Литературное агентство Эмилия Ахундова
(ИП Ахундов Э.И.), ИНН 781302617257.
<https://lit-agent.ru>, https://vk.com/litagent_ru,
<https://t.me/eakhundov>.

© Библиотека SMI.RU.COM., 2025

© Оформление ООО «Пабlish Системс»,
Метранпаж, Онлайн-сервис верстки книг, 2025

Введение

Добрый день, уважаемые читатели!

Позвольте представиться — Денис Скарков. В профессиональном сообществе меня нередко называют идейным вдохновителем кадастровых инженеров, и, признаться честно, это звание мне очень дорого.



Денис Скарков — Кадастровый инженер, судебный эксперт, юрист, эксперт по документам на объекты недвижимости.

Президент ГК «МОИ УСЛУГИ» — Центр кадастровых инженеров.

Такое признание не случайно. **Моя искренняя вера в профессию кадастрового инженера** — это не просто слова. Это глубокое понимание значимости и огромного потенциала этой специальности в современном мире. Каждый день я убеждаюсь в том, насколько важна роль кадастрового инженера в сфере недвижимости и как много зависит от профессионализма этих специалистов.

Профессиональный подход к работе с недвижимостью невозможен без участия квалифицированного кадастрового инженера. Именно

поэтому я твердо убежден: любая деятельность, связанная с объектами недвижимости, должна начинаться именно с кадастрового инженера. Только так можно гарантировать качество, безопасность и эффективность всех последующих действий.

Рад поделиться с вами своим опытом и знаниями в этой важной области. Давайте вместе погрузимся в увлекательный мир кадастровых инженеров России!

Я, как основатель **Национального Центра Кадастровых Инженеров России** [<https://t.me/NacKadastr>], рад представить вам уникальное начинание в сфере профессиональной литературы.



Вместе с ведущими кадастровыми инженерами мы запускаем первую в своем роде серию книг, созданных непосредственно практикующими кадастровыми инженерами России. Это не просто сборники теоретических материалов — это концентрат практического опыта, профессиональных наработок и экспертных знаний от тех, кто ежедневно работает с объектами недвижимости и решает самые сложные задачи в сфере недвижимости.

Наша цель — создать платформу для обмена знаниями и опытом между профессионалами, сделать экспертную информацию доступной для всех участников рынка недвижимости и помочь начинающим специалистам быстрее освоить тонкости профессии.

Присоединяйтесь к нашему проекту и будьте в курсе выхода новых изданий!

Вы держите в руках первую часть нашего издания, которое открывает двери в увлекательный мир современной недвижимости. Сегодня мы становимся свидетелями стремительного роста значимости профессии кадастрового инженера на рынке недвижимости.

Профессиональная трансформация происходит на наших глазах. Кадастровый инженер уже не просто технический специалист — это ключевой игрок на рынке недвижимости, чья роль постоянно расширяется и укрепляется. Законодательная база активно развивается, отражая возрастающую важность этой профессии.

Расширение полномочий кадастрового инженера сопровождается повышением уровня ответственности. Современное законодательство возлагает на кадастрового инженера не только административную, но и уголовную ответственность, что свидетельствует о доверии государства к профессионализму этих специалистов и признании их ключевой роли в сфере недвижимости.

Новые горизонты открываются перед кадастровыми инженерами, которые теперь могут и должны выполнять все более сложные и ответственные задачи. Это требует от специалистов постоянного развития, совершенствования навыков и углубления профессиональных знаний.

Кадастровый инженер представляет собой уникальную профессию, официально признанную на государственном уровне. Это единственный специалист, законодательно уполномоченный осуществлять кадастровую деятельность во всех ее аспектах.

Профессиональный профиль кадастрового инженера включает в себя:

- Экспертную деятельность в сфере землеустройства и строительно-технические экспертизы
- Специализацию в области градостроительства
- Компетенции геодезиста
- Правовые знания в сфере недвижимости

Система профессионального контроля обеспечивает высокий уровень квалификации кадастрового инженера:

- Обязательное членство в саморегулируемой организации (СРО)
- Регулярное повышение квалификации (каждые 3 года)
- Ежегодное страхование гражданской ответственности

Такой комплексный подход к регулированию профессии гарантирует качество услуг и защиту интересов заказчиков. Строгие требования к квалификации и постоянная профессиональная подготовка делают кадастрового инженера надежным специалистом в сфере недвижимости, способным решать самые сложные задачи в своей области.

Современный мир требует от специалистов нестандартных решений, и **кадастровый инженер сегодня** — яркий пример профессионала, работающего на стыке различных областей. Он находит ответы на вопросы, о существовании которых многие даже не подозревают, применяя методы, превосходящие общепринятые представления о его деятельности.

Эволюция профессии выводит кадастрового инженера далеко за пределы традиционного землеустройства. Сегодня это высококвалифицированный эксперт, способный:

- Обеспечивать комплексное документальное сопровождение объектов индивидуального жилищного строительства
- Организовывать эффективное взаимодействие между всеми участниками рынка недвижимости
- Решать сложные междисциплинарные задачи
- Находить инновационные подходы к традиционным проблемам

Универсальность специалиста проявляется в его способности объединять различные компетенции и создавать целостное решение для каждого клиента. Современный кадастровый инженер — это не просто технический специалист, а настоящий профессионал, способный видеть картину целиком и находить оптимальные пути решения самых сложных задач в сфере недвижимости.

Такой подход позволяет не только эффективно решать текущие задачи, но и формировать новые стандарты работы на рынке недвижимости.

Действительно, многие представляют кадастрового инженера исключительно как специалиста, который работает в поле и устанавливает колышки на участках. Но современная реальность значительно шире этих представлений!

Современный кадастровый инженер — это универсальный профессионал, обладающий знаниями в области геодезии, юриспруденции и градостроительства. Он не только проводит замеры и устанавливает границы.

Мы глубоко осознаем ту огромную ответственность, которую несет кадастровый инженер перед своими клиентами и партнерами. И сегодня мы хотим восполнить информационный пробел, представив вам полный перечень профессиональных услуг, которые оказывает современный специалист в области кадастра.

Более 60 видов услуг включает в себя профессиональный арсенал кадастрового инженера. Давайте рассмотрим основные направления:

- **Классические кадастровые работы:**
 - Межевание земельных участков
 - Технические планы на все виды объектов недвижимости
 - Исправление реестровых ошибок
 - Подготовка кадастровой документации
- **Экспертная деятельность:**
 - Землеустроительная экспертиза (при наличии дополнительного образования)
 - Строительно-техническая экспертиза (при наличии дополнительного образования)
 - Градостроительная экспертиза объектов недвижимости
- **Юридическое сопровождение:**
 - Участие в судебных процессах
 - Правовая экспертиза документов
 - Сопровождение сделок с недвижимостью
- **Аналитическая работа:**
 - Оценка инвестиционной привлекательности земельных участков
 - Анализ перспектив использования объектов недвижимости

- Разработка рекомендаций по оптимальному использованию имущества
- **Работы с помещениями:**
 - Оформление перепланировок жилых помещений
 - Согласование перепланировок нежилых объектов
 - Подготовка технической документации

Каждый из этих видов деятельности требует глубоких профессиональных знаний, практического опыта и постоянного совершенствования навыков. Современный кадастровый инженер — это многопрофильный специалист, способный решать комплексные задачи в сфере недвижимости и обеспечивать высокое качество услуг для своих клиентов.

Мы стремимся к максимальной прозрачности и открытости в предоставлении информации о наших профессиональных возможностях, чтобы вы могли в полной мере оценить потенциал сотрудничества с кадастровым инженером.

Профессиональная деятельность кадастрового инженера строится на фундаментальных принципах, обеспечивающих высокое качество услуг и доверие клиентов. Эти принципы являются основой профессиональной этики и включают в себя:

- **Честность и объективность** в принятии решений и предоставлении информации
- **Независимость и беспристрастность** при выполнении работ, исключающие конфликт интересов
- **Законопослушность** — неукоснительное соблюдение нормативно-правовых актов РФ
- **Профессиональная компетентность** и постоянная готовность к осмотрительным действиям при выполнении работ
- **Конфиденциальность** — защита информации, полученной в процессе кадастровой деятельности
- **Профессиональное исполнение** обязанностей на высоком уровне качества
- **Уважение** к коллегам, заказчикам и всем участникам профессионального взаимодействия

- **Деловая этика** — следование общепринятым нормам профессионального поведения

Эти основополагающие принципы формируют профессиональный кодекс кадастрового инженера и определяют стандарты качества его работы. Соблюдение данных принципов гарантирует надежность и эффективность взаимодействия с клиентами, а также способствует развитию профессионального сообщества в целом.

Практическая ценность нашей книжной серии.

Запуская серию профессиональных изданий, мы открываем для вас уникальную возможность познакомиться с самыми актуальными практическими наработками в сфере кадастровой деятельности и объектов недвижимости.

В наших книгах вы найдете:

- Реальные кейсы от ведущих кадастровых инженеров по всей России
- Подробные разборы сложных ситуаций
- Эффективные решения практических задач
- Новейшие методики работы
- Экспертный анализ актуальных проблем

Каждый материал тщательно отбирается и готовится при непосредственном участии опытных кадастровых инженеров России, которые делятся:

- Своим профессиональным опытом
- Успешными практиками
- Типичными ошибками и способами их предотвращения
- Инновационными подходами к решению профессиональных задач

Наши издания станут незаменимым помощником как для практикующих специалистов, так и для тех, кто только начинает свой путь в мире недвижимости. Мы стремимся сделать сложный материал доступным

и понятным, сохраняя при этом профессиональную глубину и актуальность информации.

Кадастровый инженер: ключевой специалист современного рынка недвижимости

В современных условиях **кадастровый инженер** превратился в незаменимого высококвалифицированного специалиста, без которого невозможно представить реализацию любого проекта на рынке недвижимости. Его профессиональное участие критически важно на всех этапах работы с объектами недвижимости.

Сферы профессиональной деятельности современного кадастрового инженера включают:

- **Предпроектная подготовка:**
 - Выбор и анализ земельных участков под строительство
 - Проведение градостроительной экспертизы
 - Оценка потенциала территории
- **Документальное сопровождение:**
 - Оформление прав на объекты недвижимости
 - Подготовка документации для сделок купли-продажи
 - Сопровождение процесса регистрации
- **Строительный этап:**
 - Контроль соответствия градостроительным нормам
 - Ведение технической документации
 - Помощь в оформлении разрешений на строительство

Особую значимость приобретает роль кадастрового инженера в сфере **индивидуального жилищного строительства (ИЖС)**, где специалист:

- Участвует в работе с договорами подряда с использованием эскроу-счетов с 1 марта 2025 года.
- Осуществляет контроль за соблюдением технических регламентов

Современный кадастровый инженер — это не просто технический специалист, а профессионал широкого профиля, способный эффективно решать комплексные задачи в сфере недвижимости и обеспечивать успешную реализацию самых сложных проектов.