**Перечень проблемных вопросов, возникающих при реализации поручения руководителя Росреестра**

**Скуфинского О.А. от 22.04.2022 № ОС-035/22**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Наименование вопроса, от кого поступил вопрос** | **Предложения по решению проблемного вопроса** | **Позиция ЦА Росреестра** |
| **ВОПРОСЫ от СРО** |
| 1 | ТУ Росреестра направляют нарушения, не входящие в ТОП-10. | Направлять информацию в соответствии с поручением руководителя Росреестра от 22.04.2022 № ОС-035/22. | Докладчик: Харитов Максим ДмитриевичПисьмом заместителя руководителя Росреестра Т.А. Громовой от 10.06.2022 № 18-4827-ТГ/22 до сведения ТУ Росреестра доведена информация о необходимости направления информации в СРО строго по нарушениям, указанным в Приложении № 2 к поручению руководителя Росреестра от 22.04.2022 № ОС-035/22.  |
| 2 | Формальный подход к заполнению таблицы Приложения 1, не все предусмотренные сведения заполняются или заполняются не в полном объеме:*- в графу «Основания приостановления/отказа» копируется полностью решение ОРП[[1]](#footnote-1);**- не заполняют графы «Адрес объекта недвижимости», «Описание действия/бездействия КИ[[2]](#footnote-2)»;**- КИ указаны общим списком, без разбивки по членству в СРО[[3]](#footnote-3);**- информация не упорядочена по списку КИ, СРО, по типу замечаний ОРП;**- противоречия между информацией (в таблице) о пунктах, частях, статьях требований нормативных правовых актов, нарушение которых КИ при подготовке МП[[4]](#footnote-4), ТП[[5]](#footnote-5) и АО[[6]](#footnote-6) повлекло за собой принятие решений о приостановлении в осуществлении учетно-регистрационных действий и информацией в представляемых с обращением решениях ОРП.* | Обратить внимание ТУ Росреестра на корректное заполнение таблицы с информацией о нарушениях Приложения № 1. | Докладчик: Харитов Максим ДмитриевичДо сведения ТУ Росреестра доведена информация о заполнении информации в объеме сведений, предусмотренных Приложением № 1 к поручению руководителя Росреестра от 22.04.2022 № ОС-035/22.Приложение № 1 к поручению руководителя Росреестра от 22.04.2022 № ОС-035/22 письмом заместителя руководителя Росреестра Т.А. Громовой от 10.06.2022 № 18-4827-ТГ/22 дополнено информацией о наименовании СРО, членом которой является КИ, содержит сведения о КИ (ФИО, СНИЛС) и направляется в адрес СРО в электронном виде в формате Exel, что позволяет ответственному исполнителю СРО структурировать информацию как по наименованию СРО, так и по КИ.Противоречия в части причин приостановления в уведомлениях о приостановлении и указанных в Приложении № 1 может быть вызвано тем обстоятельством, что уведомление о приостановлении содержит все выявленные в рамках проведения правовой экспертизы нарушения, в то время как в Приложении № 1 указываются только те причины, которые входят в перечень нарушений, указанных в Приложении № 2. |
| 3 | ТУ Росреестра направляют уведомления о приостановке/отказе в осуществлении ГКУ и (или) ГРП[[7]](#footnote-7) без направления документов, подтверждающих нарушения требований действующего законодательства, МП, ТП и АО. | Обратить внимание ТУ Росреестра на обязательное предоставление документов, подтверждающих нарушения КИ (предпочтительно в форме электронных документов). | Докладчик: Харитов Максим ДмитриевичПисьмом заместителя руководителя Росреестра Т.А. Громовой от 22.07.2022 № 18-6188-ТГ/22 до сведения ТУ Росреестра доведена информация в том числе о необходимости направлять в СРО документы, подтверждающие допущенные КИ нарушения (копии уведомлений о приостановлении учетно-регистрационных действий, ТП, МП). |
| 4 | Отсутствие единого формата оформления приложений к информации, проблемы с файлами, которые направляются ТУ Росреестра:*- Приложения № 1, направляются в форматах, отличных от формата .XLSX (pdf; jpg);**- файлы большого размера, что затрудняет их отправку;**- часть информации отправляется по электронной почте, часть на CD дисках;**- файлы размещаются на облачных хранилищах/ дисковом пространстве, с коротким сроком действия ссылок или защищенные паролем;**- приложения разбивают на несколько архивов, часть из которых теряется;**- размещение информации в целях безопасности на внутренних ftp-ресурсах, с необходимостью подтверждения IP адреса;**- сканобразы документов-приложений направляются в нечитаемом формате;**- ссылки на документы-приложения указываются в письмах, оформленных в формате PDF, ее необходимо вручную ввести в строку поиска в браузере;**- приложенные файлы включены в общий архив с зашифрованным названием (машинный код), что затрудняет идентификацию к какому МП/ТП относится файл;**- прилагаемые к обращению уведомления, исходя из регистрационных номеров, не соответствуют тем, которые отражены в таблице.* | Установить для всех ТУ Росреестра единый формат предоставления Приложений (целесообразно - в виде ссылки на облачные хранилища или дисковые пространства). | Докладчик: Харитов Максим ДмитриевичМежду ТУ Росреестра и СРО КИ возможен обмен информацией всеми предусмотренными и незапрещенными действующим законодательством ресурсами. |
| 5 | Отсутствие в нормативных правовых актах Российской Федерации обязанности по направлению решения о необходимости устранения РО[[8]](#footnote-8) КИ, подготовившим соответствующие документы, повлекшие РО, и возможности КИ ее исправить или оспорить в судебном порядке. | Требуется выработка единых рекомендаций как в части направлении ТУ Росреестра решений о необходимости исправления РО, так и в части работы СРО КИ с такой информацией, в т.ч. с учетом того, что в ряде случаев доказать факт наличия РО возможно только в судебном порядке. | Докладчик: Харитов Максим ДмитриевичРешения о необходимости устранения РО органом регистрации прав направляются заинтересованным лицам (правообладателям) объектов недвижимости, которые имеют возможность обратиться к КИ для исправления выявленной РО либо за возмещением убытков, причиненных действиями (бездействием) КИ заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам, в соответствии с положениями части 2 статьи 29.2 Закона № 221-ФЗ[[9]](#footnote-9). ГКУ и (или) ГРП осуществляется на основании соответствующего заявления лиц, указанных в статье 15 Закона № 218-ФЗ[[10]](#footnote-10). Внесение изменений в сведения ЕГРН[[11]](#footnote-11) о местоположении границ объекта недвижимости по заявлению КИ возможно в случае, если это предусмотрено договором подряда (часть 2.1 статьи 36 Закона № 221-ФЗ).С 01.01.2023 вступают в силу изменения в статью 20  Закона № 218-ФЗ, внесенные Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которыми предусматривается в том числе направление решения о необходимости устранения ошибки, указанной в части 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ, посредством электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера». |
| 6 | Законодательством установлено право КИ на обжалование решений в апелляционной комиссии, а также в суде. Направление в адрес СРО информации о принятых органами регистрации прав решений о приостановлении ГКУ, чаще одного раза в квартал (ежемесячное, а тем более еженедельное), с требованием проведения контрольных мероприятий и принятия мер дисциплинарного воздействия, нарушает законные права КИ на обжалование данных решений в апелляционных комиссиях и возможное последующее их обжалование в судебном порядке.Сроки оказания государственных услуг, равно как и сроки для принятия решения о приостановлении в осуществлении ГКУ и (или) ГРП установлены на федеральном уровне, обуславливая необходимость их соблюдения ОРП независимо от действий или бездействия КИ. |  | Докладчик: Юрченко Юрий ИгоревичСогласно пункту 1 поручения руководителя Росреестра О.А. Скуфинского от 22.04.2022 № ОС-035/22 руководители территориальных органов Росреестра, Госкомрегистр, Севреестр обязаны обеспечить направление в СРО КИ, а также в копии в Управление кадастровых работ и землеустройства информацию о нарушениях, допущенных кадастровыми инженерами при осуществлении кадастровых работ, по форме согласно приложению № 1 к Поручению № ОС-035/22 на ежемесячной основе в следующих случаях: при принятии решения о необходимости устранения реестровой ошибки, совершеннойв течение предыдущих трех лет;при принятии решений о приостановлении учетно-регистрационных действийна основании выявленных типичных нарушений в деятельности кадастровых инженеров согласно приложению № 2 к Поручению № ОС-035/22;при принятии решений об отказе в осуществлении учетно-регистрационных действий в случаях не устранения кадастровыми инженерами причин приостановления.Обязательным приложением к направляемой информации, исходя из наименования графы «15» таблицы приложения № 1 к Поручению № ОС-035/22, являются документы, ставшие основанием для направления такой информации, в частности «решения о необходимости исправления реестровой ошибки». Согласно пункту 5 части 6 статьи 30 Закона № 221-ФЗ одной из функций СРО КИ является контроль за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований Закона № 221-ФЗ, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров.Частью 9 статьи 30.1 Закона № 221-ФЗ также предусмотрено, что СРО КИ *осуществляет контроль за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований Закона № 221-ФЗ,* других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров путем проведения плановых и внеплановых проверок.*Таким образом, Законом № 221-ФЗ осуществление контроля за профессиональной деятельностью членов СРО КИ отнесено к одной из обязанностей СРО КИ.*Согласно пункту 2 части 8 статьи 30.1 Закона № 221-ФЗ поступившаяв СРО КИ информация на действия (бездействие) кадастрового инженера, нарушающие требования Закона № 221-ФЗ, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров является одним из оснований для проведения СРО КИ внеплановой проверкив отношении такого кадастрового инженера.При этом согласно части 15 статьи 30.1 Закона № 221-ФЗ о результатах проведения внеплановой проверки и принятых решениях СРО КИ сообщает лицу, направившему соответствующие информацию в течение трех рабочих дней с даты вынесения решений любым доступным способом, обеспечивающим подтверждение получения указанного сообщения.Исходя из информации, приведенной в приложении № 3 к Поручению№ ОС-035/22, в качестве мер реагирования на допускаемые кадастровыми инженерами нарушения требований законодательства акцент сделан именно на проведение контрольных мероприятий.Проведение внеплановых проверок по каждому случаю приостановления ГКУ является нецелесообразным. Проведение внеплановой проверки необходимо только в случае, если СРО КИ без проведения такой проверки не может установить причины возникновения обстоятельств, приведших к приостановлению осуществления ГКУ.Направление Росреестром информации в СРО КИ позволит СРО КИ: - провести анализ причин возникновения нарушений кадастровыми инженерами обязательных требований; - оценить результаты профессиональной деятельности членов СРО КИ; - на основании обобщенной информации проводить методическую работу и принимать меры по недопущению в дальнейшем нарушения требований Закона № 221-ФЗ, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности, что приведет к повышению качества таких работ и уменьшению приостановлений осуществления ГКУ.  |
| 7 | Проведение контрольных мероприятий силами СРО на предмет пересечения границ не может быть предметом рассмотрения СРО ввиду отсутствия технической возможности проведения геодезических измерений и контрольных замеров, получения актуальных сведений из ЕГРН. |  | Докладчик: Соколова Марина ГеоргиевнаСРО КИ обязана осуществлять контроль за соблюдением своими членами требований Закона № 221-ФЗ, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров (пункт 2 части 8 статьи 30 Закона № 221-ФЗ).В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации земельные споры, в том числе споры о признании результатов межевания недействительным рассматриваются в судебном порядке (часть 5 статьи 40 Закона № 221-ФЗ, часть 1 статьи 64 ЗК РФ). Аналогичные положения закреплены в подпункте 3 пункта 17.8 Положения об осуществлении саморегулируемой организацией кадастровых инженеров контроля за профессиональной деятельностью своих членов. Иных ограничений законодательством в сфере кадастровой деятельности не установлено.При этом необходимо отметить, что КИ обязан предоставлять по запросу СРО КИ документы и информацию, необходимые для проведения проверки его кадастровой деятельности (пункт 12 части 2 статьи 29.1 Закона № 221-ФЗ). |
| 9 | Получение от ТУ Росреестра не актуальной информации*- замечания устранены, либо КИ отозвал заявление (пп. 2 пункта 15.2 Положения НО, освобождается от ответственности);**- направление в СРО КИ информации в отношении КИ, которые не являются их членами, что является раскрытием и распространением коммерческой информации;**-* *с обращением представлено несколько уведомлений ОРП о приостановлении по одному объекту учета, при том, что замечания, отраженные в предыдущих уведомлениях устранены.* | Обеспечить своевременное предоставление в адрес СРО КИ к моменту заседания дисциплинарного органа информации об устранении КИ ошибки и осуществления ГКУ. | Докладчик: Харитов Максим ДмитриевичНа заседание дисциплинарного органа КИ могут быть самостоятельно представлены документы, подтверждающие устранение замечаний, препятствующих осуществлению ГКУ.В случае направления ТУ Росреестра нескольких уведомлений о приостановлении учетно-регистрационных действий по одному заявлению, необходимо рассматривать только замечания, указанные в наиболее позднем по дате уведомлении.  |
| 10 | Уведомления не содержат конкретных норм нормативных правовых актов или содержат противоречивую информацию в части указания ссылок на требования норм нормативных правовых актов |  | Докладчик: Куницына Юлия ВалерьевнаВ соответствии с частями 5, 6 статьи 29 Закона № 218-ФЗ, пунктами 70, 71 Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278, уведомления о приостановлении государственной регистрации прав, уведомления об отказе в государственной регистрации прав должны содержать указание на все причины, послужившие основанием для приостановления осуществления регистрационного действия/отказа в его осуществлении с обязательной ссылкой на нормы (пункты, части, статьи) нормативных правовых актов, несоблюдение которых привело к приостановлению, а неустранение этих причин – к отказу в государственной регистрации прав, и содержание данных норм, а также указание на то, в чем именно заключалось несоблюдение требований указанных нормативных правовых актов.Данные причины должны быть указаны таким образом, чтобы заявителю, не обладающему специальными знаниями в области права, было ясно без дополнительных разъяснений, на основании каких правовых норм и какие действия он должен совершить в целях:либо устранения причин приостановления государственной регистрации прав;либо для подачи вновь документов на государственную регистрацию прав;либо для подготовки им заявления в суд об обжаловании решения о приостановлении или об отказе.Также отмечаем, что:в целях сокращения приостановлений осуществления учетно-регистрационных действий, помощи государственным регистраторам прав в указании корректных формулировок в уведомлениях о приостановлении учетно-регистрационных действий в 2021 г., в первом квартале 2022 г. были разработаны и доведены до территориальных органов Росреестра, Госкомрегистра, Севреестра и ФГБУ «ФКП Росреестра» типовые формулировки причин приостановления по соответствующим учетно-регистрационным действиям;разработаны и направлены в территориальные органы Росреестра, ФГБУ ФКП «Росреестра», Госкомрегистр и Севреестр для применения в работе образцы уведомлений о приостановлении государственного кадастрового учета недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав по ряду учетно-регистрационных действий;во исполнение распоряжения Росреестра от 23.03.2022 № Р/0055 «Об организации в территориальных органах Росреестра работы, направленной на снижение доли решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав» все территориальные органы Росреестра, Севреестр, Госкомрегистр доложили о создании советов по рассмотрению вопросов, возникающих в практике осуществления учетно-регистрационной деятельности, в том числе в целях оказания государственным регистраторам прав помощи для разрешения возникающих в практической деятельности вопросов по применению норм права; на данных советах согласно их Положениям будут рассматриваться все обращения, касающиеся приостановления учетно-регистрационных действий. |
| 11 | Информация направляется чаще, чем раз в месяц | Направлять информацию ежемесячно, исключив более частую периодичность и, тем самым, предоставив КИ реализовывать свое право на обжаловании в апелляционной комиссии решений о приостановлении ГКУ. | Докладчик: Харитов Максим ДмитриевичС учетом обработки большого количества решений о приостановлении учетно-регистрационных действий и (или) об отказе в их осуществлении не все ТУ Росреестра могут направлять информацию в СРО один раз в месяц. Пунктом 4 раздела II протокола совещания от 20.05.2022 № ТГ/032-ПР/22 ТУ Росреестра поручено направлять в СРО информацию только один раз в месяц при принятии менее 100 решений о приостановлении учетно-регистрационных действий и (или) об отказе, в иных случаях два раза в месяц или еженедельно.*- один раз в месяц – при принятии менее 100 решений о приостановлении учетно-регистрационных действий и (или) об отказе в их осуществлении (совокупно);**- два раза в месяц – при принятии от 100 до 200 решений о приостановлении учетно-регистрационных действий и (или) об отказе в их осуществлении (совокупно);**- еженедельно – при принятии более 200 решений о приостановлении учетно-регистрационных действий и (или) об отказе в их осуществлении (совокупно).* |
| 12 | Решения о приостановлении ГКУ на основании МП и ТП, подготовленных для разрешения спора в судебном порядке. Для разрешения судебных споров суды требуют от заявителей предоставить уведомление о приостановлении ГКУ. | 1) КИ указывать в разделе «Заключение кадастрового инженера» к МП, ТП информацию о том, что данный документ подготовлен для разрешения спора в судебном порядке.2) СРО КИ довести до сведения своих членов о необходимости отражения такой информации в разделе «Заключение кадастрового инженера» к МП и ТП.3) ТО Росреестра не включать в статистику приостановлений ГКУ решения по приостановлениям ГКУ, принятые по документам, подготовленным для рассмотрения спора в суде, в том числе «рейтинги кадастровых инженеров»; не представлять такую информацию для анализа в СРО КИ.4) Внести соответствующие изменения в нормативные правовые акты Российской Федерации.5) Проведение работы с судебными органами с целью исключения требований у истцов в качестве подтверждения пересечения решений о приостановлении ГКУ и ГРП. | Докладчик: Юрченко Юрий ИгоревичВ соответствии с частью 1 статьи 22 Закона № 218-ФЗ МП представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке или земельных участках.Согласно часть и 1 статьи 24 Закона № 218-ФЗ ТП представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, 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 ЕГРН сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.В соответствии с частью 2 статьи 29.1 Закона № 221-ФЗ КИ обязан соблюдать требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, а также соблюдать стандарты осуществления кадастровой деятельности и правила профессиональной этики кадастровых инженеров.Согласно статьи 37 Закона № 221-ФЗ результатом кадастровых работ КИ - индивидуального предпринимателя, указанного в статье 32 Закона № 221-ФЗ, или работника юридического лица, указанного в статье 33 настоящего Закона № 221-ФЗ, является МП, ТП или АО.В связи с этим полагаем, что подготовка МП и ТП с нарушением требований законодательства не предусмотрена Законодательством Российской Федерации.При этом, п. 18 Требований Приказа № П/0592 в случае если МП подготовлен в форме документа на бумажном носителе для разрешения в судебном порядке земельного спора, такой МП заверяется подписью и печатью подготовившего его КИ. В указанном случае в такой МП включается подлинник Акта согласования, подготовленного на бумажном носителе.В связи с этим, полагаем, что в случае подготовки МП в целях разрешения судебного спора, такой МП может быть подготовлен на бумажном носителе. В случае поступления в орган регистрации прав МП на бумажном носителе, орган регистрации прав принимает решение о возврате заявления и документов, представленных для осуществления ГКУ и ГРП, без рассмотрения на основании части 1 статьи 25 Закона № 218-ФЗ. |
| 13 | Отсутствие в обращениях ТУ Росреестра предложений об альтернативных способах достижения цели в рамках исполнения Поручения. | Организация взаимодействия с СРО КИ, в том числе путем создания электронной площадки в целях проведения круглых столов (разъяснительной работы), проведения семинаров (круглых столов) с КИ, осуществляющими деятельность на территории субъекта Российской Федерации по вопросу обсуждения с КИ допускаемых ими типовых ошибок из Приложения № 2 к Поручению (по конкретным решениям о приостановлении/отказе). | Докладчик: Харитов Максим ДмитриевичВ соответствии с пунктом 3 Поручения предусмотрено проведение ТУ Росреестра семинаров.В случаях, когда КИ не понятны причины приостановления ГКУ, КИ может уточнить информацию у государственного регистратора по телефону, указанному в уведомлении о приостановлении учетно-регистрационных действий.В случае несогласия с решением государственного регистратора, вопрос может быть рассмотрен в рамках совещаний либо в апелляционной комиссии. |
| 14 | При исправлении РО ТО Росреестра нарушены требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельных участков, характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, установленным приказом Росреестра от 1 июня 2021 г. № П/0241. | Определить перечень оснований для исправления РО, которые не влекут правовые последствия для правообладателей, не включать такие решения о необходимости устранения РО в статистику и не направлять ее в СРО КИ. | Докладчик: Харитов Максим ДмитриевичТребования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельных участков, характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке при исправлении органом регистрации прав реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков, местоположения здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке утверждены приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241.В связи с отсутствием примеров нарушения ТО Ростреестра при исправлении РО требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельных участков, характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, не представляется возможным предоставить подробные пояснения по указанному вопросу. |
| 15 | Отсутствие единого подхода при ведении статистики РО в ТУ Росреестра в части принятия решений об исправлении РО, связанных с микропересечениями между смежными ЗУ, а также с неверным подсчетом площади участков при построении по координатам ввиду отсутствия правовых последствий для правообладателей объектов недвижимости. Имеются случаи направления ТУ Росреестра сведений о наличии РО в составе ежемесячного мониторинга результатов деятельности КИ.  | Исключить информацию о наличии РО из состава сведений, направляемых в рамках мониторинга деятельности для проведения контрольных мероприятий с последующим применением мер дисциплинарного воздействия. | Докладчик: Харитов Максим ДмитриевичМикропересечения между смежными ЗУ возникают в случае неиспользования КИ сведений ЕГРН о координатах смежных ЗУ, а также при ненадлежащей обработке результатов измерений при выполнении кадастровых работ.Письмом заместителя руководителя Росреестра Т.А. Громовой от 22.07.2022 № 18-6178-ТГ/22 в ТУ Росреестра, Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, СРО КИ направлены методические рекомендации для государственных регистраторов прав и кадастровых инженеров, содержащие перечень текущих автоматических проверок пространственного анализа ФГИС ЕГРН, формулировки причин приостановления ГКУ, порядок действий государственного регистратора прав при рассмотрении документов на осуществление учетно-регистрационных действий и КИ при подготовке межевых планов при уточнении местоположения границ и образовании новых земельных участков в случае выявления несовпадения границ (пересечений, разрывов и т.д.).Выявленные РО, допущенные КИ до направления вышеуказанного письма, не подлежат направлению в СРО. |
| 16 | Несоответствие адресных характеристик ОКС и земельных участков в документах подготовленных кадастровыми инженерами, требованиям пунктов 49 Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921  | 1. Предлагается, при подготовке межевых и технических планов, исключить требование о заполнении кадастровыми инженерами адресных характеристик.

Ранее, до введения требований по оформлению адресов в соответствии с ФИАС, ГКУ осуществлялся по адресным характеристикам, отраженным в правоустанавливающей документации, на момент начала выполнения кадастровых работ, либо присвоение адресных характеристик любых объектов осуществлялось после проведения процедуры ГКУ. Заявитель обращался в орган уполномоченный присваивать адрес уже имея кадастровый номер.2) Исключить требование о внесении записи «Российская Федерация», в различные разделы XML-схем, так как и без данной записи кадастровые работы выполняются только на территории Российской Федерации. Данная запись должна автоматически вноситься в нужные для осуществления ГКУ разделы программным комплексом Росреестра. | Докладчик: Куницына Юлия ВалерьевнаПо вопросу о порядке указания в документах, подготовленных кадастровыми инженерами, сведений об адресе объектов недвижимости, Росреестром в территориальные органы, Госкомрегистр, Севреестр, ФГБУ «ФКП Росреестра», а также Ассоциацию «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» направлялось письмо от 30.05.2022 № 14-4393-ТГ/22 (размещено в информационно-справочной системе «КонсультантПлюс»).19.06.2022 вступили в силу приказы Росреестра от 14.12.2021 № П/0592, которым утверждены Требования к подготовке межевого плана и состав содержащихся в нем сведений, и от 15.03.2022 № П/0082, которым утверждены Требования к подготовке технического плана и состав содержащихся в нем сведений. Указанные требования предусматривают внесение сведений об адресах объектов недвижимости в межевой и технический план прежде всего в структурированном в соответствии с федеральной информационной адресной системой виде.При этом пунктом 8 Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 (далее – Правила), предусмотрено, что присвоение объекту адресации адреса осуществляется:а) в отношении земельных участков в случаях:- подготовки документации по планировке территории в отношении застроенной и подлежащей застройке территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК);- выполнения в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Законом № 221-ФЗ, работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, при постановке земельного участка на государственный кадастровый учет;б) в отношении зданий (строений), сооружений, в том числе строительство которых не завершено, в случаях:- выдачи (получения) разрешения на строительство или направления уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке;- выполнения в отношении объекта недвижимости в соответствии с требованиями, установленными Законом № 221-ФЗ, работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком объекте недвижимости, при его постановке на государственный кадастровый учет (в случае если в соответствии с ГрК для строительства или реконструкции объекта недвижимости получение разрешения на строительство не требуется);в) в отношении помещений в случаях:- подготовки и оформления в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в целях перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение;- подготовки и оформления в отношении помещения, являющегося объектом недвижимости, в том числе образуемого в результате преобразования другого помещения (помещений) и (или) машино-места (машино-мест), документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком помещении;г) в отношении машино-мест в случае подготовки и оформления в отношении машино-места, являющегося объектом недвижимости, в том числе образуемого в результате преобразования другого помещения (помещений) и (или) машино-места (машино-мест), документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком машино-месте;д) в отношении объектов адресации, государственный кадастровый учет которых осуществлен в соответствии с Законом № 218-ФЗ, в случае отсутствия адреса у указанных объектов адресации или в случае необходимости приведения указанного адреса объекта адресации в соответствие с документацией по планировке территории или проектной документацией на здание (строение), сооружение, помещение, машино-место.Учитывая изложенное, в большинстве случаев Правилами предусмотрена необходимость присвоения адреса объекту адресации до осуществления постановки его на государственный кадастровый учет.Также полагаем возможным поддержать предложение по исключению необходимости внесения слов «Российская Федерация», в разделы XML-схем при заполнении сведений об адресе объекта недвижимости. |
| 17 | Меры дисциплинарного воздействия на КИ*- ТО Росреестра вынуждают специализированные органы СРО КИ проводить контрольные мероприятия без достаточных оснований для их проведения, нарушая требования законодательства Российской Федерации, и, соответственно, нарушать при этом права КИ - членов СРО КИ на осуществление профессиональной деятельности, в процессе которой требования действующего законодательства допускают принятие органом регистрации прав как решений о ГКУ, так и решений о приостановлении и (или) отказе в проведении такого учета.* *Законом о регистрации (п. 5 ч. 15 ст. 29), с учетом непрерывного ведения ЕГРН, четко определены случаи, когда принятие определенного количества решений о приостановлении и отказе в осуществлении ГКУ (по указанным в федеральном законе основаниям) влечет принятие высшей меры дисциплинарного воздействия (в виде исключения кадастрового инженера из членов Ассоциации);**- Недостаточный набор мер дисциплинарного воздействия, закрепленных в Положении об осуществлении саморегулируемой организацией кадастровых инженеров контроля за профессиональной деятельностью своих членов;**- В соответствии с пп 2 п. 15.2 Положения НО (согласовано с Минэкономразвития) КИ освобождается от ответственности, в случае если выявленное нарушение устранено;**- Поступление в адрес Ассоциации последовательно 3-х обращений о наличии РО может привести к исключению КИ уже при поступлении в адрес СРО КИ 3х случаев, а не 10 и более решений о необходимости устранения воспроизведенных в ЕГРН ошибок (пп.6 части 15 ст.29 ФЗ от 24.07.2007 №221-ФЗ\*). Указанное может нарушить права КИ и привести к необоснованным решениям со стороны СРО КИ, поскольку устранение РО (ее подтверждение), в большинстве случаев, возможно только по решению суда;**- Исключение из СРО кадастровых инженеров все же крайняя мера, а на замечания и предупреждения именно недобросовестные кадастровые инженеры практически не реагируют.* | 1) Необходимо ввести меру дисциплинарного воздействия в виде предписания о прохождении кадастровым инженером обучающих занятий, внеочередного прохождения повышения квалификации.2) Действующими нормативно-правовыми документами не предусмотрено временное приостановление кадастровой деятельности, хотя возможно такая мера могла бы стимулировать недобросовестных кадастровых инженеров к повышению качества подготовки МП и ТП.3) Исключить из направляемых в СРО КИ обращений информацию о решениях о приостановлении, которые уже устранены.4) Рассмотрение возможности применение меры дисциплинарного воздействия может осуществляться исключительно после вынесения решения суда или внесения соответствующих изменений Росреестром в ЕГРН. В противном случае, направление информации ТУ Росреестра о принятых решениях устранения РО возможно исключительно для накопления таких сведений в отношении КИ и доведения указанной информации до их сведения. | Докладчик: Юрченко Юрий ИгоревичДокладчик: Соколова Марина ГеоргиевнаОсуществление контроля за профессиональной деятельностью членов СРО КИ Законом № 221-ФЗ отнесено к одной из обязанностей СРО КИ (пункт 5 части 6 статьи 30, часть 9 статьи 30.1 Закона № 221-ФЗ).Согласно пункту 2 части 8 статьи 30.1 Закона № 221-ФЗ поступившая в СРО КИ информация на действия (бездействие) кадастрового инженера, нарушающие требования Закона № 221-ФЗ, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров является одним из оснований для проведения СРО КИ внеплановой проверки в отношении такого кадастрового инженера.При этом проведение внеплановой проверки необходимо только в случае, если СРО КИ без проведения такой проверки не может установить отсутсвие/наличие допущенных кадастровым инженером нарушений при осуществлении кадастровой деятельности.Принимаемые меры дисциплинарного воздействия должны соответствовать тяжести совершенного кадастровым инженером нарушения и способствовать повышению ответственности кадастрового инженера и качества выполняемых им кадастровых работ.Кадастровый инженер, это лицо, прошедшее стажировку и сдавшее теоретический экзамен, подтверждающий наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности и соответственно обладающее необходимыми для выполнения кадастровых работ профессиональными знаниями и навыка. Отсутствие знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности свидетельствуют о несоответствии такого лица требованиям предъявляемым законом к кадастровым инженерам. Введение меры дисциплинарного воздействия в виде предписания о прохождении кадастровым инженером обучающих занятий, внеочередного прохождения повышения квалификации не могут быть поддержаны. Такие меры необходимо предпринимать как профилактические в целях недопущения нарушений кадастровыми инженерами требований действующего законодательства при осуществлении кадастровой деятельности.Решение о проведении внеплановой проверки, о применении или не применении мер дисциплинарного воздействия принимается самостоятельно дисциплинарным органом.Орган по рассмотрению дел о применении в отношении членов СРО КИ мер дисциплинарного воздействия в случаях, установленных СРО КИ, вправе принять решение о применении мер дисциплинарного воздействия, установленных пунктами 1-4 части 4 статьи 10 Закона № 315-ФЗ[[12]](#footnote-12) (вынесение предписания, обязывающего члена СРО КИ устранить выявленные нарушения и устанавливающего сроки устранения таких нарушений; вынесение члену СРО КИ предупреждения; рекомендация об исключении лица из членов СРО КИ, подлежащая рассмотрению постоянно действующим коллегиальным органом управления СРО КИ), а также иные установленные внутренними документами СРО КИ меры (пункт 5 части 4 статьи 10 Закона № 315-ФЗ).Направление ТО Росреестра информации о выявленных нарушениях не является препятствием для обращения КИ в апелляционную комиссию и в суд.В письме Росреестра от 22.07.2022 № 18-6188-ТГ/22, адресованном в ТО Росреестра и СРО КИ, изложено, что в случае, если на дату подготовки ТО Росреестра писем в СРО КИ нарушения, послужившие основанием для принятия решения о приостановлении осуществления ГКУ, устранены КИ, то данная информация не подлежит направлению в СРО КИ. |
| 18 | *- Отсутствие единых подходов в работе СРО КИ;**- Неэффективная система контрольно-дисциплинарного производства в системе саморегулирования кадастровой деятельности;**- Отсутствие целостности и единства качества кадастровых работ, контрольно-дисциплинарного производства;**- Существующие принципы контрольно-дисциплинарного производства в кадастровой деятельности ориентированы на самостоятельную работу кадастровых инженеров над ошибками, меры воздействия не адаптированы под специфику совершаемых правонарушений;**- Отсутствие системы профилактики и предупреждения нарушения обязательных требований в кадастровой деятельности;**- Отсутствует единая система мониторинга за качеством кадастровых работ, а также система поддержки профессиональной компетенции кадастровых инженеров на должном уровне.* | 1) Определить, что методическая работа СРО КИ по итогам рассмотрения обращений ТО Росреестра также является результатом контроля СРО КИ за своими членами.2) Реформирование системы контрольно-дисциплинарного производства в системе саморегулирования кадастровой деятельности.3) Ведение контрольно-дисциплинарного производства осуществлять СРО КИ на единой основе.4) Персонификация контрольно-дисциплинарного производства за деятельностью кадастровых инженеров.5) Внедрение системы комплексной профилактики и предупреждения нарушений обязательных требований в кадастровой деятельности.6) Внедрение цифровой карты компетенций. | Докладчик: Соколова Марина ГеоргиевнаДокладчик: Юрченко Юрий ИгоревичВ настоящее время Росреестром совместно с национальным объединением СРО КИ ведется работа по актуализации Положения об осуществлении саморегулируемой организацией кадастровых инженеров контроля за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований законодательства Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, рассмотрении дел о применении к КИ мер дисциплинарной ответственности.В целях обеспечения формирования единых подходов к осуществлению кадастровой деятельности, координации деятельности СРО КИ, а также в целях взаимодействия СРО КИ с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, заказчиками кадастровых работ, третьими лицами СРО КИ создают национальное объединение с соблюдением требований Закона № 221-ФЗ, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации (часть 1 статьи 30.3 Закона № 221-ФЗ).СРО КИ обязаны соблюдать акты, утвержденные национальным объединением в соответствии с Законом № 221-ФЗ, независимо от членства такой СРО КИ в национальном объединении (пункт 18 части 8 статьи 30 Закона № 221-ФЗ).Одной из функций СРО КИ является разработка и утверждение стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области кадастровых отношений (часть 6 статьи 30 Закона № 221-ФЗ).Национальное объединение СРО КИ имеет право осуществлять методическую деятельность в области саморегулирования кадастровой деятельности, подготовку проектов нормативных актов, методических пособий и рекомендаций в области кадастровых отношений, в том числе осуществлять мероприятия, обеспечивающие единое качество услуг, оказываемых КИ, независимо от места их оказания (часть 5 статьи 30.3 Закона № 221-ФЗ). Законодательством в сфере кадастровой деятельности не установлено ограничение перечня внутренних документов, положений, стандартов и правил СРО КИ. |
| **ВОПРОСЫ от ТУ РОСРЕЕСТРА** |
| 19 | **Иркутская область***- СРО КИ отказывают в рассмотрении обращений органа регистрации прав на действия КИ в случаях, если КИ уже член другого СРО (и наоборот);**- СРО отказывают в рассмотрении нарушений, если истек срок давности;**- Дисциплинарный орган освобождает члена СРО от ответственности по мотиву представления КИ в дисциплинарные органоны подтверждений (объяснительных/пояснений) о принятии возможных мер по устранению причин повлекших принятие решений о приостановлении.* | 1) Управление полагает, что в данном случае дисциплинарное производство по рассмотрению обращений ОРП должно быть открыто в том СРО, членом которого является КИ в настоящее время.Полагаем, что аналогичным образом должны разрешаться вопросы при рассмотрении обращения ОРП на действия КИ, которые были осуществлены вне членства СРО, т.е. до 01.07.2016 в силу требований действовавшего законодательства.2) Рассмотреть вопрос о дисциплинарной ответственности КИ, независящей от даты подготовки документов в результате выполненных кадастровых работ, и внести изменений в пп.1 п.18.17 Положения изложить его в следующей редакции: «Если истек срок исковой давности с момента выявления нарушения». | Докладчик: Соколова Марина ГеоргиевнаВ соответствии с пунктом 1.8 Положения об осуществлении саморегулируемой организацией кадастровых инженеров контроля за профессиональной деятельностью своих членов СРО КИ обязана рассматривать жалобы на действия своих членов, совершенные в период членства в такой саморегулируемой организации. В случае поступления в СРО КИ жалобы на действия ее члена, совершенные в период членства в другой СРО КИ, такая жалоба подлежит рассмотрению в том числе на основании материалов, полученных от КИ и (или) саморегулируемой организации, членом которой он являлся. Жалоба на действия члена саморегулируемой организации, совершенные до 01.07.2016 при условии отсутствия его членства в саморегулируемой организации, не подлежат рассмотрению. |
| 20 | **Иркутская область***Решения о приостановлении ГКУ на основании МП и ТП, подготовленных для разрешения спора в судебном порядке* | Полагаем, что при наличии в «Заключение кадастрового инженера» информации о подготовке МП/ТП для суда, у ОРП отсутствует необходимость направления обращения в СРО КИ о допущенных нарушениях КИ. | См. п. 12. |
| 21 | **Иркутская область***В ОРП поступают обращения от правообладателей жилых помещений об исправлении РО в отношении неверного расположения помещений на поэтажном плане МКД, при этом устанавливается, что согласно поэтажным планам, помещения в МКД расположены «зеркально», и при этом права на помещения зарегистрированы в ЕГРН;**- Может ли КИ подать заявление в соответствии со статьями 30, 31 Закона № 218-ФЗ о приостановление или прекращение УРД в случае наличия в договоре подряда указанных полномочий если:* *1) заказчик самостоятельно подал документы для УРД;**2) документы представлены в ОРП на основании договора подряда кадастровым инженером.* | В виду того, что у ОРП отсутствуют полномочия в исправлении таких РО в порядке утвержденном Приказом Росреестра от 01.06.2021 N П/0241 полагаем, что в данном случае СРО КИ должны обязывать КИ исправлять РО, выявленную ОРП, вне зависимости от даты совершения такого нарушения, повлекшего внесение в ЕГРН недостоверных сведений.Управление полагает, что в случае наличия в договоре подряда полномочий, предусмотренных статьями 30, 31 Закона № 218-ФЗ КИ вправе подать соответствующие заявления при условии, что он самостоятельно представлял документы для УРД. | Докладчик: Куницына Юлия ВалерьевнаВ связи с отсутствием конкретных примеров, не представляется возможным предоставить подробные пояснения по указанному вопросу.Если в ЕГРН содержатся сведения о зарегистрированном праве на помещение и РО содержится в ТП, представленном ранее с заявлением об осуществлении учетно-регистрационных действий либо с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета соответствующего помещения, принимая во внимание положения пункта 1 части 3 статьи 61, пункта 4 части 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ, с заявлением о государственном кадастровом учете изменений этого помещения в связи с наличием РО в сведениях ЕГРН о нем в орган регистрации прав должен обратиться собственник этого помещения.Если речь идет об осуществлении учетно-регистрационных действий в случаях, предусмотренных частью 2.1 статьи 36 Закона № 221-ФЗ, и заявление об осуществлении таких действий представлено в орган регистрации прав кадастровым инженером, предусмотренные статьями 30, 31 Закона № 218-ФЗ заявления могут быть также представлены в орган регистрации прав кадастровым инженером. |
| 22 | **Республика Коми**1. Предусмотреть обязательность включения в договор подряда условия об обязанности КИ представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в ОРП в порядке, установленном действующим законодательством.
2. Предлагаем СРО осуществлять методическое сопровождение при подготовке КИ МП, ТП и АО в целях повышения качества работ.
 |  | Докладчик: Юрченко Юрий ИгоревичДокладчик: Соколова Марина Георгиевна1) Частью 2.1 статьи 36 Закона № 221-ФЗ предусмотрена возможность, а также установлены случаи, при которых КИ вправе представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.Полагаем, что установление обязанности КИ представлять без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ, может привести к ущемлению прав собственников объектов недвижимости, а также к увеличению расходов заказчика на кадастровые работы.2) Согласно пункту 8 части 6 статьи 30 Закона № 221-ФЗ функцией СРО КИ является в том числе организация информационного и методического обеспечения своих членов.В соответствии с частями 7, 8 статьи 30.1 Закона № 221-ФЗ 7 наряду со специализированными органами СРО КИ для обеспечения своей деятельности СРО КИ формирует методический орган, осуществляющий методическое обеспечение кадастровой деятельности членов такой СРО КИ. Методический орган обеспечивает проведение анализа результатов кадастровой деятельности членов СРО КИ, подготовку предложений по стандартизации кадастровой деятельности, подготовку предложений по совершенствованию деятельности такой саморегулируемой организации, по порядку взаимодействия СРО КИ со своими членами, организует и контролирует стажировку. |
| 23 | **Костромская область**ТУ Росреестра предлагает обсудить Возможность оперативного исправления КИ замечаний к межевым и техническим планам, направленным в их адрес (на электронную почту КИ) государственным регистратором прав. |  | Докладчик: Куницына Юлия ВалерьевнаВ рамках проводимых Росреестром совещаний с территориальными органами Росреестр неоднократно обращал внимание на необходимость оперативного взаимодействия с заявителями, кадастровыми инженерами с целью устранения причин, препятствующих осуществлению учетно-регистрационных действий, в том числе доработки представляемых в орган регистрации прав МП и ТП. |
| 24 | **Московская область**- формальный подход СРО КИ к рассмотрению обращений Управления о допущенных КИ ошибках, необходимости применения к КИ действенных мер дисциплинарной ответственности;- необходимость проведения СРО КИ профилактических мероприятий, направленных на недопущение совершения КИ ошибок при подготовке межевых (технических) планов. |  | Докладчик: Соколова Марина ГеоргиевнаПомимо проведения контрольных мероприятий направляемая Росреестром информация позволяет СРО КИ провести анализ причин возникновения нарушений кадастровыми инженерами обязательных требований; на основании обобщенной информации проводить методическую работу и принимать меры по недопущению в дальнейшем нарушения требований Закона № 221-ФЗ, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности. Указанные действия СРО КИ будут способствовать повышению качества таких работ и уменьшению приостановлений осуществления ГКУ. |

1. Орган регистрации прав [↑](#footnote-ref-1)
2. Кадастровый инженер [↑](#footnote-ref-2)
3. Саморегулируемая организация кадастровых инженеров [↑](#footnote-ref-3)
4. Межевой план [↑](#footnote-ref-4)
5. Технический план [↑](#footnote-ref-5)
6. Акт обследования [↑](#footnote-ref-6)
7. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав [↑](#footnote-ref-7)
8. Реестровая ошибка [↑](#footnote-ref-8)
9. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» [↑](#footnote-ref-9)
10. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [↑](#footnote-ref-10)
11. Единый государственный реестр недвижимости [↑](#footnote-ref-11)
12. Федеральный закон от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» [↑](#footnote-ref-12)