

**АССОЦИАЦИЯ  
Саморегулируемая организация  
«Межрегиональный союз  
кадастровых инженеров»**

**ГР СРО КИ № 007 от 06.09.2016**

**Ассоциация СРО «МСКИ»**

620144, г. Екатеринбург,  
ул. Московская, д. 195, офис 1126  
тел.: +7 (343) 344-14-41  
тел.: 8 (800) 700-96-28  
e-mail: [office@sromski.ru](mailto:office@sromski.ru)  
сайт: [www.sromski.ru](http://www.sromski.ru)

Исх. №148@ от 28.06.2023

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

Статс-секретарю-  
заместителю руководителя

А.И.Бутовецкому

[rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru)

101000, Москва, Чистопрудный  
бульвар, д. 6/19, стр. 1

Предложения по внесению изменений в  
Закон №221-ФЗ

Уважаемый Алексей Игоревич!

С даты принятия федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» прошло 15 лет. За это время профессиональное сообщество накопило большой опыт в организации и в выполнении кадастровых работ. В процессе практики и накопления опыта выявляются проблемы, которые требуют решения на федеральном уровне, в целях обеспечения престижности профессии «кадастровый инженер» и улучшения качества кадастровых работ.

В рамках осуществления деятельности Ассоциации Саморегулируемая организация «Межрегиональный союз кадастровых инженеров» (далее также Ассоциация) направляем предложения по совершенствованию законодательства в сфере кадастровой деятельности и просим учесть наши предложения при принятии решений, в том числе путем внесения изменений в Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Среди актуальных практических проблем кадастровой деятельности, отмечаем следующие:

**1. Вопрос стоимости кадастровых работ (о необходимости индексации установленной стоимости кадастровых работ)**

Частью 7 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности (ранее - ФЗ «О государственном кадастре недвижимости») (далее Закон №221-ФЗ), установлено, что предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов

недвижимости, могут устанавливаться субъектами Российской Федерации.

Во многих субъектах РФ предельные цены на данные виды работ были установлены более 12 лет назад при введении данной нормы.

**В качестве примера** приведем ситуацию по Свердловской области, **она характерна практически для всех субъектов РФ.**

Предельные максимальные цены на кадастровые работы в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства и индивидуального гаражного строительства утверждены **Постановлением РЭК Свердловской области от 10.08.2011 года №117-ПК**, срок действия утвержденных цен в данном Постановлении РЭК Свердловской области не установлен.

Согласно Постановлению РЭК Свердловской области: «Установленные максимальные предельные цены применяются всеми юридическими лицами независимо от организационно-правовых форм и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими кадастровую деятельность в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства и индивидуального гаражного строительства, за исключением юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, которым в установленном порядке утверждены индивидуальные максимальные предельные цены на указанный вид деятельности.

В настоящих предельных максимальных ценах на кадастровые работы учтены все расходы юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих кадастровую деятельность в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства и индивидуального гаражного строительства, в том числе:

- расходы по проведению подготовительных кадастровых работ, определению геодезических координат пунктов съемочного обоснования, определению координат характерных точек границ земельного участка геодезическим методом, вычерчиванию графической части межевого плана земельного участка, согласованию местоположения границ земельного участка с правообладателями смежных земельных участков, закреплению границ земельного участка долговременными межевыми знаками, оформлению межевого плана земельного участка и другие работы, сопутствующие проведению кадастровых работ при составлении межевого плана земельного участка».

Согласно позиции РЭК Свердловской области, юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие кадастровые работы на территории Свердловской области, обязаны вести отдельный учет затрат и объемов работ, выполняемых по регулируемым ценам, и работ, цены на которые устанавливаются ими самостоятельно.

Пересмотр и утверждение новых предельных максимальных цен на кадастровые работы осуществляется только на основании обращений в РЭК Свердловской области от кадастровых инженеров (ИП) и организаций, занимающихся кадастровой деятельностью, с предоставлением экономически обоснованных и документально

подтвержденных расчетов (доходов и затрат) по выполняемым видам работ, **иные обращения по пересмотру цен на кадастровые работы РЭК Свердловской области игнорируются.**

Стоимость кадастровых работ в Свердловской области, согласно Постановлению РЭК Свердловской области от 10.08.2011 года №117-ПК:

Номер строки	Наименование вида использования земельного участка	Предельная максимальная цена, рублей (без НДС)	Предельная максимальная цена, рублей (с НДС)
1.	Личное подсобное хозяйство, дачное хозяйство, огородничество, садоводство, индивидуальное жилищное строительство	<b>3019,00</b>	<b>3622,80</b>
2.	Индивидуальное гаражное строительство	<b>1510,00</b>	<b>1812,00</b>

Установленный размер стоимости кадастровых работ с учетом инфляционных процессов, давно не соответствует трудозатратам на выполнение названных кадастровых работ, а также технологии их выполнения **и является убыточным для исполнителей.**

В общем сложилась ситуация, что пересмотр и утверждение новых предельных максимальных цен на кадастровые работы **осуществляется только на основании обращений** в уполномоченные органы власти субъектов РФ **от кадастровых инженеров**, осуществляющих свою деятельность в качестве ИП и от организаций, занимающихся кадастровой деятельностью с предоставлением экономически обоснованных и документально подтвержденных расчетов (доходов и затрат) по выполняемым видам работ и при условии отдельного учета затрат.

Значительная часть кадастровых инженеров осуществляют свою предпринимательскую деятельность в качестве Индивидуальных предпринимателей (ИП), либо в составе юридических лиц (как правило субъектов малого предпринимательства, далее - СМП),

использующих упрощенную систему налогообложения по доходам, **которая в принципе не предусматривает ведения учета расходов, тем более отдельного по видам работ, которые требуют органы ценообразования.**

Поэтому, очень остро назрела необходимость решения **вопроса по централизованной индексации предельных цен на федеральном уровне по вышеназванным работам, утвержденным, начиная с 2011 года.**

Состав кадастровых работ, технология их подготовки и оформления за указанный период претерпели значительные изменения, как и требования к деятельности кадастровых инженеров (ПО, ЭЦП, современные геодезические приборы и их поверки, программные продукты и т.д., взносы в СРО, ПК и т.д.). В текущий период состав работ по подготовке межевого плана основан на действующих требованиях органа нормативного правового регулирования и не зависит от статуса кадастрового инженера, как исполнителя (в качестве ИП или работника юридического лица).

За 12 лет значительно выросли цены на коммунальные расходы (включая электроэнергию), аренду офисов, компьютерную и офисную технику, измерительное спутниковое и иное специальное оборудование, используемое при кадастровых работах, на горюче-смазочные материалы и бензин и другое. Отмечается рост цен на программное обеспечение и на услуги по обязательной поверке оборудования, рост цен в целом.

В то же время, низкая цена рассматриваемых кадастровых работ препятствует участию квалифицированных специалистов в выполнении указанных работ и, как следствие, отражается на качестве их выполнения.

Данный вопрос можно решить именно с внесением изменений в Закон №221-ФЗ.

Для обоснования индексации предельных цен предлагаем использовать официальные уровни инфляции (ИПЦ), или индексы роста средней месячной зарплаты, которые ежегодно определяются Росстатом.

Данный подход практиковался в предыдущие периоды. Так, в свое время, Минэкономразвития РФ в своем письме от 17.10.2011 №Д23-4348 по вопросу индексации стоимости кадастровых и землеустроительных работ не возражало использовать коэффициент-дефлятор К1, устанавливаемый Приказами Минэкономразвития России ежегодно для индексации. Этот подход себя оправдывал.

Тем более что меры, обеспечивающие повышение уровня реального содержания заработной платы названы в ст. 130 Трудового кодекса РФ в качестве одной из основных государственных гарантий по оплате труда работников, поскольку зарплата является основным элементом затрат с учетом социальных налогов в любом виде деятельности. Согласно ст. 134 ТК РФ обеспечение повышения уровня реального содержания заработной платы включает индексацию заработной платы в связи с ростом потребительских цен на товары и услуги.

С учетом изложенного **предлагаем внести дополнения в часть 7 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» путем ее дополнения абзацем в следующей редакции:**

«Установленные субъектом Российской Федерации предельные максимальные цены кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, строительства гаражей для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости, подлежат ежегодной индексации на основе ежегодного индекса инфляции потребительских цен, публикуемого. Федеральной службой государственной статистики».

**2. По вопросу форм осуществления КД – возможность совмещать кадастровую деятельность в качестве ИП и в качестве работника юридического лица по трудовому договору**

Согласно части 1 статьи 31 Закона №221-ФЗ кадастровый инженер вправе **выбрать одну** из следующих форм организации своей кадастровой деятельности:

- 1) в качестве индивидуального предпринимателя;
- 2) в качестве работника юридического лица, в том числе публично-правовой компании, на основании трудового договора с таким юридическим лицом.

Вместе с тем, на законодательном уровне (в частности, в области гражданского, трудового и налогового права) не содержится прямого запрета на совмещение гражданину работы по трудовому договору и осуществление параллельно деятельности в качестве ИП. Исключений, основанных на принципе разделения видов деятельности, также не предусмотрено.

В настоящее время, в условиях падения рынка кадастровых работ по различным причинам, кадастровые инженеры вынуждены одновременно заключать трудовые договоры с несколькими юридическими лицами, периодически менять работодателей, в некоторых случаях приходится открывать или закрывать ИП, что свидетельствует о наличии препятствий для стабильной и эффективной работы в области кадастровой деятельности.

Кроме того, для выполнения определенных видов кадастровых работ, например, по выполнению кадастровых работ в отношении «бытовой недвижимости», достаточно зарегистрироваться в качестве Индивидуального предпринимателя, но в случае проведения комплексных кадастровых работ, для участия в аукционах, возникает необходимость трудоустроиться в юридическое лицо по трудовому договору.

Также одними из основных признаков, характеризующих кадастровую деятельность, является сезонный характер работ (нет постоянных заказов), систематическое увеличение затрат на обеспечение такой деятельности, о чем говорилось в п. 1 настоящего письма.

При этом, именно ввиду наличия указанных причин и обстоятельств, препятствующих стабильной и эффективной работе в области кадастровой деятельности, зачастую отмечается снижение количества кадастровых инженеров.

**Наиболее существенные факторы снижения количества кадастровых инженеров:**

- снижение общих объемов кадастровых работ и падение доходов от их выполнения по убыточным ценам;
- уход из профессии в силу возраста (около 15-20 процентов в каждой СРО КИ возрастные кадастровые инженеры – старше 60 лет)
- ужесточение требований к выполнению работ, увеличение затрат на их выполнение, при наличии тенденции к снижению стоимости кадастровых работ и т.д.

На рынке кадастровых работ должны оставаться профессионалы, но на практике возникают новые вызовы, т.к. уходят кадастровые инженеры, обеспечивавшие проведение кадастровых работ в отдаленных и труднодоступных территориях, вследствие чего поиск кадастровых инженеров для проведения там работ становится проблематичным и, главное, более дорогостоящим мероприятием.

В результате, кадастровый инженер ограничен в своей кадастровой деятельности, данное ограничение нарушает права кадастрового инженера. Для решения данной проблемы предлагаем **внести изменения в часть 1 статьи 31 Закона №221-ФЗ, изложив ее в следующей редакции:**

«1) Кадастровый инженер вправе осуществлять кадастровую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя **и/или** в качестве работника юридического лица, в том числе публично-правовой компании, на основании трудового договора с таким юридическим лицом».

### **3. По вопросу относительно основания для исключения кадастрового инженера из СРО кадастровых инженеров**

В соответствии с частью 4 статьи 11 Федерального закона от 30.12.2015 №431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» ведение федерального фонда пространственных данных, в том числе включение в него пространственных данных и материалов, их хранение и предоставление заинтересованным лицам, осуществляется ППК «Роскадастр».

Специальных положений, устанавливающих отдельный порядок предоставления сведений об уточненных координатах пунктов ГГС, в том числе относительно сроков использования ранее выданных выписок из соответствующих каталогов пунктов ГГС в МСК, действующим законодательством, регулирующим оказание услуги по предоставлению пространственных данных и материалов федерального фонда пространственных данных, не установлено.

Согласно позиции Росреестра (отраженной в письме Росреестра от 11.04.2023 № 18-10083/23) в целях прекращения накопления ошибочной кадастровой информации из-за погрешностей исходной основы, а также поскольку в силу требований действующего законодательства подготовка кадастровым инженером документов для осуществления государственного кадастрового учета предусматривает использование сведений, актуальных на дату проведения кадастровых работ, при проведении таких работ в качестве исходной геодезической основы необходимо использовать уточненные координаты в системе координат МСК-субъекта. При этом использование таких сведений в ходе проведения кадастровых работ в большинстве случаев влечет возникновение пересечений (несовпадений) и (или) смещений границ земельных участков.

Исходя из положений части 3 статьи 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее Закон №218-ФЗ), реестровой ошибкой признается воспроизведенная в ЕГРН, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы или комплексные кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке межведомственного информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном Законом №218-ФЗ, либо в порядке, установленном для осуществления государственного кадастрового учета до дня вступления в силу Закона № 218-ФЗ.

В соответствии с п. 6 ч. 15 ст. 29 Закона №221-ФЗ, основанием для исключения кадастрового инженера из СРО является принятие за последние три года деятельности кадастрового инженера органом регистрации прав десяти и более решений о необходимости устранения воспроизведенных в Едином государственном реестре недвижимости ошибок, содержащихся в межевом плане, техническом плане или карте-плане территории и связанных с ошибкой, допущенной кадастровым инженером при определении местоположения границ земельных участков или местоположения зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства.

Вместе с тем, возникновение вышеуказанных пересечений (несовпадений) и (или) смещений границ земельных участков может быть обусловлено необходимостью использования уточненных координат пунктов ГГС в МСК-субъекта, а не наличием ошибок, содержащихся в межевом плане, техническом плане или карте-плане территории, связанных с ошибкой, допущенной кадастровым инженером при определении местоположения границ земельных участков или местоположения объекта капитального строительства. Кроме того, при проведении контрольных мероприятий не всегда можно однозначно определить, по какой причине имеются пересечения (несовпадения) и (или) смещения границ земельных участков, является ли это виной исключительно кадастрового инженера.

В связи с чем считаем, что исключение кадастрового инженера из членов СРО кадастровых инженеров по основанию, предусмотренному п. 6 ч. 15 ст. 29 Закона №221-ФЗ представляется мерой, излишне ужесточающей деятельность кадастрового инженера и действием, нарушающим права и законные интересы кадастрового инженера.

**На основании изложенного, предлагаем внести изменения в Закон №221-ФЗ путем исключения из него п. 6 ч. 15 ст. 29.**

Полагаем, что внесение предложенных поправок в Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» будет способствовать укреплению престижа профессии, стабильности доходов, принципам социальной справедливости и, следовательно, закреплению квалифицированных кадров.

С уважением и надеждой на понимание,

Председатель Коллегии  
Ассоциации СРО «МСКИ»

Л.Г. Лебедева

Директор  
Ассоциации СРО «МСКИ»

О.А. Теплых

