

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

26.07.2023 № 13-00690/23

на № _____ от _____

Ассоциация «Саморегулируемая
организация «Межрегиональный союз
кадастровых инженеров»

ул. Московская, д. 195, офис 1126,
г. Екатеринбург, 620144
offic@sromski.ru

teplykhoa@sromski.ru

На письмо от 28.06.2023 № 148@

На письмо от 28.06.2023 № ОГ-14504/23

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Росреестра (далее – Управление) рассмотрело направленные Ассоциацией Саморегулируемая организация «Межрегиональный союз кадастровых инженеров» предложения по внесению изменений в Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) и сообщает.

1. Относительно предложений по внесению изменений в часть 7 статьи 36 Закона № 221-ФЗ, предусматривающих индексацию стоимости выполнения кадастровых работ.

Согласно части 7 статьи 36 Закона № 221-ФЗ предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и тому подобное) 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, могут устанавливаться субъектами Российской Федерации.

Указанные в части 7 статьи 36 Закона № 221-ФЗ предельные максимальные цены кадастровых работ должны определяться с учетом существующих в субъектах Российской Федерации географических, экономических и социальных условий и особенностей, включая уровень доходов граждан и уровень рыночных цен в таком субъекте Российской Федерации, что позволяет обеспечить баланс частных

и публичных интересов. В связи с этим Законом № 221-ФЗ именно субъекты Российской Федерации наделены правом устанавливать указанные в части 7 статьи 36 Закона

№ 221-ФЗ предельные максимальные цены кадастровых работ. При этом права субъектов Российской Федерации при установлении указанных предельных максимальных цен (тарифов, расценок, ставок и тому подобное) Законом № 221-ФЗ не ограничены.

Таким образом, затрагиваемые в пункте 1 обращении предложения относительно повышения стоимости выполнения кадастровых работ могут быть решены субъектом Российской Федерации посредством внесения изменений в соответствующий закон субъекта Российской Федерации.

При этом внесение предлагаемых изменений может также привести к ситуации, когда установленное рыночными механизмами значение стоимости выполнения кадастровых работ окажется ниже установленного в соответствии с Законом № 221-ФЗ максимального значения выполнения таких работ, что может привести к увеличению социальной напряженности на таких территориях.

С учетом изложенного внесение предлагаемых изменений в Закон № 221-ФЗ не поддерживается.

2. Относительно возможности совмещать осуществление кадастровой деятельности в качестве индивидуального предпринимателя и в качестве работника юридического лица.

Согласно части 1 статьи 31 Закона № 221-ФЗ кадастровый инженер может 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.

При этом редакцией части 1 статьи 31 Закона № 221-ФЗ действовавшей до вступления в силу Федерального закона от 30.12.2015 № 452-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и статью 76 Федерального закона «Об образовании в Российской Федерации» в части совершенствования деятельности кадастровых инженеров» (далее – Закон № 452-ФЗ) было предусмотрено, что «кадастровый инженер может

выбирать *формы организации кадастровой деятельности из предусмотренных данной статьей».*

Разработка проекта Федерального закона № 452-ФЗ осуществлялась в том числе с участием представителей действовавших на тот момент саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

При этом приведенные в обращении доводы, по мнению Управления, не содержат достаточных обоснований для внесения предлагаемых изменений с учетом следующего.

Законом № 221-ФЗ не установлен запрет на выполнение кадастровым инженером кадастровых работ по совместительству с частичной занятостью.

Заключение трудовых договоров о работе по совместительству *допускается с неограниченным числом работодателей*, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно статье 37 Закона № 221-ФЗ *результатом кадастровых работ* кадастрового инженера – индивидуального предпринимателя, указанного в статье 32 Закона № 221-ФЗ, или работника юридического лица, указанного в Закона № 221-ФЗ, *является межевой план, технический план или акт обследования.*

Частью 1 статьи 33 Закона № 221-ФЗ предусмотрено, что *выполнение кадастровых работ на основании договоры подряда, заключенного юридическим лицом вправе выполнять только кадастровый инженер – работник такого юридического лица.*

В соответствии со статьей 20 Трудового кодекса Российской Федерации работником является *физическое лицо*, вступившее в трудовые отношения с работодателем.

На основании изложенного кадастровый инженер, выполняющий кадастровые работы на основании договора подряда, заключенного юридическим лицом, выступает в качестве работника – физического лица вне зависимости от наличия, либо отсутствия у такого физического лица регистрации в качестве индивидуального предпринимателя.

С учетом, изложенного соответствующее предложение по внесению изменений в Закон № 221-ФЗ Управлением не поддерживается.

3. Относительно исключения установленного пунктом 6 части 15 статьи 29 Закона № 221-ФЗ основания для кадастрового инженера из саморегулируемой организации кадастровых инженеров (далее – СРО КИ).

Согласно пункту 6 части 15 статьи 29 Закона № 221-ФЗ одним из оснований для исключения кадастрового инженера из членов СРО КИ является факт принятия **за последние три года деятельности такого 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** (далее - реестровая ошибка).

Согласно части 3 статьи 61 Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) реестровая ошибка это воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, **возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы или комплексные кадастровые работы.**

Согласно части 6 статьи 61 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав при обнаружении **реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков**, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, наличие которой является в том числе причиной пересечения границ земельных участков, границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств с границами земельного участка, принимает решение о необходимости устранения такой ошибки, которое должно содержать дату выявления такой ошибки, **ее описание с обоснованием квалификации соответствующих сведений как ошибочных**, указание, в чем состоит необходимость исправления такой ошибки.

Необходимо также отметить, что в обращении не приведена статистика о том сколько кадастровых инженеров были исключены из СРО КИ по основаниям предусмотренным пунктом 6 части 15 статьи 29 Закона № 221-ФЗ, сколько из указанных в части 6 статьи 61 Закона № 218-ФЗ реестровых ошибок, ставших основанием для принятия решения об исправлении такой ошибки, **не являлись следствием ошибки, допущенной кадастровым инженером.**

Необходимо отметить, что Законом № 221-ФЗ кадастровый инженер наделен специальным правом на осуществление кадастровой деятельности – выполнение кадастровых работ в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе.

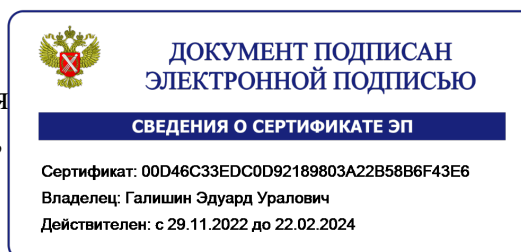
В связи с этим от профессионализма и добросовестности кадастрового инженера зависят не только права отдельных лиц (заказчика кадастровых работ и смежных землепользователей), достоверность сведений ЕГРН, развитие рынка недвижимости, но и во многом рациональность использования земли, обеспечение ее охраны.

На основании проводимого территориальными органами Росреестра анализа приостановлений осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав выявлено, что одной из основных причин таких приостановлений является ненадлежащее качество подготовленных кадастровыми инженерами документов (межевые и технические планы, акты обследования, карты-планы территории) в связи с несоблюдением положений федеральных законов и установленных требований.

При этом предусмотренные пункта 6 части 15 статьи 29 Закона № 221-ФЗ положения позволяют исключить из состава членов СРО КИ, недобросовестных кадастровых инженеров, допускающих систематические нарушения обязательных требований при выполнении кадастровых работ и соответственно направлены на повышение качества выполнения кадастровых работ.

С учетом изложенного, предложение об исключении пунктом 6 части 15 статьи 29 Закона № 221-ФЗ не поддерживается.

Начальник Управления
нормативно-правового регулирования
в сферах регистрации недвижимости,
геодезии и картографии



Э.У. Галишин