

**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./факс: 8 (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)

Президенту  
Ассоциации «Национальное  
объединение саморегулируемых  
организаций кадастровых  
инженеров»

А.Г.Овчинниковой

[ki-rf@ya.ru](mailto:ki-rf@ya.ru)

Исх. № 183@ от 21.08.2023

Уважаемая Алла Григорьевна!

В связи с поступлением обращения № 792/23-12-01 от 08.08.2023 (вх. № 675 от 09.08.2023), Ассоциация Саморегулируемая организация «Межрегиональный союз кадастровых инженеров» (далее – Ассоциация) направляет предложения по законопроекту, наделяющему ППК «Роскадастр» полномочиями по выполнению комплексных кадастровых работ.

**1. Необходимо подготовить экономическое обоснование возможной неэффективности планируемых расходов средств федерального бюджета на выполнение ККР Публично-правовой компанией «Роскадастр»**

Из пояснительной записки к проекту федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект) следует:

1. В настоящее время в отношении 22 млн. земельных участков (35,5% от общего количества) и 31 млн. объектов капитального строительства (71,5% от общего количества), сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), отсутствует точное местоположение их границ.

**Следовательно, в отношении 53 млн. объектов недвижимости необходимо уточнить их местоположение, в том числе путем проведения комплексных кадастровых работ (далее также ККР).**

2. Государственной программой «Национальная система пространственных данных», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.12.2021 № 2148 (далее – ГП НСПД), предусмотрено наполнение ЕГРН полными и точными сведениями к 2030 году в объеме не менее 95%.

**Следовательно, горизонт планирования выполнения ККР на территории РФ определен до 2030 года, передача полномочий по выполнению комплексных кадастровых работ ППК Роскадастр (начиная с 2025 года) приведет к резкому и значительному снижению кадастровых работ для иных кадастровых инженеров, уход с рынка кадастровых работ.**

3. Стоимость выполнения ККР ППК «Роскадастр» в отношении одного объекта недвижимости, **рассчитанная на основании текущих цен, составит 1 200 рублей.**

С учетом инфляционных процессов (индекса потребительских цен) за 2024-2025гг. стоимость выполнения ККР ППК «Роскадастр» в отношении одного объекта недвижимости может вырасти на 40 - 60%.

Отсутствие рыночной конкуренции не может гарантировать эффективное использование и экономию средств федерального бюджета, **скорее наоборот, может привести к новым незапланированным и необоснованным расходам.**

4. Согласно Федеральному закону от 05.12.2022 №466-ФЗ «О федеральном бюджете на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов» предусмотрено выделение субсидий на выполнение комплексных кадастровых работ:

в 2023 году – 509 670 тыс. рублей;

в 2024 году – 541 980 тыс. рублей;

в 2025 году – 9 000 156 тыс. рублей.

С учетом значительного объема предусмотренных денежных средств, а также в целях повышения эффективности расходования средств федерального бюджета **законопроектом предлагается усовершенствовать процедуру выполнения комплексных кадастровых работ путем их осуществления за счет средств, предоставленных публично-правовой компании в виде субсидий из федерального бюджета.**

В презентации заместителя руководителя Росреестра Громовой Т.А. предоставлены следующие данные по субсидированию ККР из федерального бюджета:

2025 год субсидирование 5,6 млрд. рублей – 4,9 млн. объектов недвижимости

2026 год субсидирование 6,2 млрд. рублей – 5,2 млн. объектов недвижимости

По информации Росреестра, в среднем за 1 один календарный год уточняется около 3,5 миллионов объектов недвижимости

**Субсидирование ППК Роскадастр предусматривает работы в отношении 5 миллионов объектов недвижимости (далее также ОН) в год.**

По состоянию на 01.01.2023 количество действующих кадастровых инженеров (состоящих в СРО КИ) – 23000, активно осуществляющих кадастровую деятельность на территории РФ около 18000 кадастровых инженеров.

ППК «Роскадастр» планирует трудоустроить на работу 3000 кадастровых инженеров.

В текущее время 18000 кадастровых инженеров (в том числе работники ППК Роскадастр) выполняют кадастровые работы в отношении 3,5 миллионов ОН в год, а Роскадастр с численностью 3000 кадастровых инженеров планирует выполнять кадастровые работы в отношении 5 миллионов ОН в год, **что является невыполнимой задачей.**

Очевидно, что ППК «Роскадастр» будет обращаться к сторонним организациям и кадастровым инженерам для передачи значительного объема работ ККР по договору субподряда, чтобы реализовать поставленные задачи.

**Вывод:** Возможна неэффективность ККР, проводимых ППК «Роскадастр», а именно невозможность выполнения ККР в таком объеме и в установленные сроки, отсутствие гарантий качества ККР и т.д.

Очевидно, что имеются завышенные ожидания от проведения ККР ППК «Роскадастр», приведенные в пояснительной записке расчеты объемов ККР не

соответствуют реальным возможностям их выполнения качественно и в срок, в результате возможно получить нерациональное использование бюджетных средств, некачественный результат.

Кроме того, нельзя допустить абсолютную монополию ППК «Роскадастра» на кадастровые работы, это другая крайность, которая однозначно приведет к негативным последствиям не только кадастровой деятельности, но и всех учетно-регистрационных процедур.

Также, с учетом общего экспертного мнения специалистов – практиков кадастровой сферы деятельности, **цель указанного законопроекта – повышение качества ККР недостижима, прежде всего в связи с несовершенством и противоречивостью законодательной базы, о которой в том числе говорится в документе Гильдии кадастровых инженеров.**

Нововведения относительно наделения ППК правом наряду с кадастровыми инженерами выполнять все кадастровые работы, включая комплексные, вызывает обоснованные опасения у профессионального сообщества, т.к. влечет за собой риски значительного ограничения конкуренции в данной сфере, значительное уменьшение сегмента свободного рынка кадастровых работ.

Наделение ППК Роскадастр **особыми полномочиями** в сфере выполнения ККР и других кадастровых работ откровенно нарушает антимонопольное законодательство части 3 статьи 15 Федерального закона «О защите конкуренции», которое запрещает совмещение функции органа власти и хозяйствующего субъекта на свободном рынке и Указа Президента РФ от 21.12.2017 № 618 «Об основных направлениях государственной политики по развитию конкуренции».

Ситуация, когда одна организация (ППК) одновременно и выполняет работы, и контролирует их исполнение другими участниками рынка, не может не влиять на состояние конкуренции на этом рынке. Очевидно, что ППК получает огромные конкурентные преимущества перед другими участниками рынка кадастровых работ, поскольку имеет доступ к ФГИС ЕГРН и возможность влиять на результаты одобрения работы их конкурентов со стороны регистрирующих органов. Таким образом, законопроектом, в случае его принятия создаются все условия для процветания коррупции. **Необходимо проведение независимой оценки законопроекта на коррупциогенность.**

**Также вызывают беспокойство социально-экономические последствия законопроекта**

На протяжении многих лет кадастровые инженеры, полагаясь на нормы закона, на стратегию развития кадастровой отрасли, декларируемую уполномоченными органами власти, для организации своего бизнеса в сфере кадастровых работ потратили немало собственных средств. За прошедшие годы ими сформирована материально-технической база за счет личных средств. Приобретены дорогостоящие специальное высокотехнологичное оборудование, транспортные средства, компьютерная и иная оргтехника, специальное и общее лицензионное программное обеспечение и пр. В соответствии с требованиями федеральных законов, потрачены немалые собственные средства и на получение высшего профессионального образования, повышение квалификации, обязательное членство в саморегулируемой организации кадастровых инженеров, которые также созданы и функционируют за счет их личных средств.

И сейчас, когда прошло более 15 лет после принятия Закона о кадастровой деятельности, большинство кадастровых инженеров (юридические лица, ИП) в

результате принятия рассматриваемого законопроекта потеряют возможность ведения бизнеса и работу в кадастровой сфере.

Принятие данного законопроекта повлечет за собой существенное сокращение свободного рынка кадастровых работ, также ставит под сомнение дальнейшие перспективы существования кадастровой деятельности, как профессиональной системы.

По прогнозу – в течение 2-3 лет может произойти почти полное уничтожение, уход с рынка кадастровых инженеров, как субъектов профессиональной и предпринимательской деятельности.

Таким образом, необходим тщательный анализ экономических и социальных последствий законопроекта, что имеет важнейшее значение в современных условиях, тем более что декларируемая Росреестром цель повышение качества ККР зависит вовсе не от Исполнителя – КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА, а от несовершенства законодательной базы, других причин.

## **2. Единообразие законодательных инициатив для разных участников профессиональной кадастровой деятельности**

Проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части выполнения комплексных кадастровых работ за счет средств федерального бюджета» предусматривает внесение изменений в главу 4.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» в части наделения публично-правовой компании «Роскадастр» полномочиями по выполнению комплексных кадастровых работ за счет средств федерального бюджета, предоставляемых ей в виде субсидий.

Законопроектом в отношении ППК Роскадастр и ее работников устанавливаются процедуры, значительно упрощающие порядок проведения ККР, получение бесплатных сведений и информации, в частности:

- Уведомление правообладателей объектов недвижимости о начале выполнения комплексных кадастровых работ по соглашению публично-правовая компания осуществляет **в электронном виде по адресу электронной почты правообладателя объекта недвижимости при наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о таком адресе или посредством единого портала.**

- Публично-правовая компания обеспечивает сбор сведений, необходимых для выполнения комплексных кадастровых работ, в том числе путем направления запросов о предоставлении таких сведений в органы и организации, в распоряжении которых имеются эти сведения.

Федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, а также подведомственные им организации, организации, осуществлявшие до 1 января 2013 года государственный технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, или осуществляющие в соответствии с частью 2.3 статьи 45 настоящего Федерального закона постоянное хранение технических паспортов расположенных на земельных участках объектов недвижимости, содержащихся в составе учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации, оценочной и иной документации (в том числе копий

правоустанавливающих документов), **обязаны бесплатно предоставить публично-правовой компании имеющиеся в их распоряжении сведения, в том числе в виде копий документов, или уведомить об отсутствии запрошенной информации в течение двадцати рабочих дней со дня получения запроса публично-правовой компании.**

- При выполнении комплексных кадастровых работ по соглашению кадастровый инженер, непосредственно выполняющий комплексные кадастровые работы, в целях подтверждения его полномочий по требованию правообладателя объекта недвижимости обязан представить такому правообладателю:

**выписку из соглашения, содержащую сведения о территории выполнения комплексных кадастровых работ, в границах которой расположен объект недвижимости правообладателя, срок (период времени) выполнения комплексных кадастровых работ, наименование федерального органа исполнительной власти, по соглашению с которым выполняются комплексные кадастровые работы; справку с места работы, подтверждающую что кадастровый инженер является работником публично-правовой компании.**

Возражения:

1. По какой причине различается порядок уведомления заинтересованных лиц о проведении ККР при финансировании работ за счет бюджетных и внебюджетных средств и при выполнении работ ККР за счет средств федерального бюджета. Считаем, что порядок извещения должен быть одинаковым для всех исполнителей ККР.

2. Аналогичная ситуация по предоставлению сведений и документов бесплатно **Необходимо внести в законопроект одинаковые условия для исполнителей ККР** – за счет федерального бюджета и за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) бюджетов муниципальных районов, муниципальных округов, городских округов (далее – за счет бюджетных средств).

**3. Проблемы закупочных процедур по № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»**

Законопроектом сохранена возможность выполнения комплексных кадастровых работ иными субъектами профессиональной кадастровой деятельности (юридические лица, ИП) в случаях:

- за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) бюджетов муниципальных районов, муниципальных округов, городских округов (далее – за счет бюджетных средств);

- за счет средств физических и (или) юридических лиц, заинтересованных в выполнении таких работ (далее – за счет внебюджетных средств).».

В соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон №44-ФЗ) заключение государственных или муниципальных контрактов на выполнение комплексных кадастровых работ должно осуществляться с использованием конкурентных процедур.

Вместе с тем в большинстве субъектов Российской Федерации отмечается низкая квалификация сотрудников, реализующих закупочную деятельность.

### **Основные проблемы при проведении закупочной процедуры:**

- снижение начальной цены контракта на 70-80%, изначально создаются условия для невозможного выполнения ККР в принципе или выполнения некачественного выполнения ККР

Заказчики ККР не используют другие механизмы закупок – конкурс, не используют **обеспечение заявки, исполнения контракта и гарантийных обязательств.**

Вместе с тем, имеется эффективная практика прекращения контракта в одностороннем порядке Заказчиком ККР в случае неисполнения контракта по срокам этапов ККР (ссылка [Реестр контрактов, заключенных заказчиками \(zakupki.gov.ru\)](http://zakupki.gov.ru) [Реестр контрактов, заключенных заказчиками \(zakupki.gov.ru\)](http://zakupki.gov.ru))

Примеры контрактов можно скачать из реестра заключенных контрактов)

### **Из комментариев к 44-ФЗ (КонсультантПлюс):**

Контроль над поставщиками предусматривает намного больше условий, выполнение которых требуется для допуска к участию в торгах.

Первым и главным становится статус – ИП или ООО.

Не допускаются к участию в госзакупках хозяйствующие субъекты, которые:

- имеют задолженности по налогам или обязательным сборам в размере, превышающем четверть стоимости активов;
- включены в реестр недобросовестных поставщиков;
- находятся на стадии приостановки деятельности;
- пребывают в процессе банкротства или ликвидации;
- признаны банкротом;
- имеют судимость за правонарушения в экономической сфере (распространяется на ИП, руководителей и учредителей ООО).

Наличие любого из перечисленных условий становится основанием для отказа от заключения с поставщиком государственного контракта или отклонения его заявки на участие в госзакупке. Исполнителю предоставлено право обжаловать такое решение в установленном порядке.

Критериями выбора победителя, в зависимости от вида закупки, становится наименьшая цена или оптимальное соотношение стоимости и условия поставки товара/услуг.

Самой распространенной формой проведения торгов выступает электронный аукцион.

**Его отличительными особенностями выступают: открытый и публичный характер, а также определение победителя по критерию низкой цены.**

Одним из ключевых условий участия поставщика в госзакупке становится предоставление обеспечения собственных обязательств.

**На сегодняшний день действует три их разновидности, применяемых на разных стадиях мероприятий:**

- обеспечение заявки подтверждает серьезность намерений участника и предоставляется при «входе» в процедуру;
- ОИК или обеспечение исполнения государственного контракта требуется при его заключении с заказчиком и выступает в качестве страховки последнего;
- ОГО или обеспечение гарантийных обязательств позволяет исключить проблемы с качеством поставляемого товара/услуги или производимых работ.

Стандартной формой обеспечения считается банковская гарантия.

Она должна быть оформлена в одном из банков, аккредитованных Минфином, и внесена в соответствующий реестр.

#### **Снижение начальной цены госконтракта на 25%**

Серьезной проблемой стало установление некоторыми далеко не всегда добросовестными поставщиками демпинговых цен. Результатом становился срыв поставки, невозможной по настолько низкой стоимости.

Для защиты от недобросовестной конкуренции введены дополнительные требования к участникам закупки, предложившим снижение цены от начальной на 25% и более. В этом случае назначается повышенное в полтора раза обеспечение контракта. Причем оно рассчитывается от стартовой цены аукциона.

#### **Предложения:**

- Необходимо использовать механизмы обеспечения участия в аукционе – чтобы исключить возможность участвовать недобросовестные организации, обеспечения участия в аукционе, обеспечение исполнения контракта, возможность расторжения контракта при невыполнении этапов ККР;

- Заказчикам ККР на начальном этапе подготовки к проведению ККР проработать вопрос подготовки документов, прямого взаимодействия с Росреестром по имеющимся документам и т.д.

- Подготовить предложения по повышению качества ККР (бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) бюджетов муниципальных районов, муниципальных округов, городских округов) для чего следует четко прописать полномочия, обязанности органов местного самоуправления и ОГВ по подготовке исходных данных для проведения ККР, навести порядок в адресной сфере.

#### **4. Основные проблемы при выполнении ККР, не связанные с деятельностью КИ:**

- Низкое качество исходных данных, как ранее выданных документов, так и текущих сведений ЕГРН, проектов межевания (отсутствие проектов межевания территорий либо проектов организации и застройки территории, в документах о предоставлении ЗУ отсутствуют адреса и границы предоставленных земельных участков и т.п.).

- Отсутствие полноценного доступа к архивам документов. В открытом доступе отсутствует информация о том где и какие именно документы находятся на хранении в том или ином архиве. Кроме того, зачастую работника органов, в ведении которых находятся документы (например, работники администраций), не знают где и какие документы на землю и объекты капитального строительства у них находятся.

- Отсутствие единообразной практики у территориальных органов Росреестра при принятии решений о кадастровом учёте на основании представленных в орган карт-планов территорий.

У территориальных органов Росреестра разное понимание того, как должны быть обоснованы результаты комплексных кадастровых работ, в каком случае границы объекта могут быть уточнены, когда может быть исправлена регистрационная ошибка, а когда нет. Различны позиции и в том, какими должны стать границы уточняемых участков по результатам ККР (должны соответствовать документам или фактическому текущему местоположению).

**Необходимо законодательно урегулировать по следующим вопросам:**

- получения согласия правообладателей земельных участков на уменьшение их площади в случае, если граждане не проживают на территории объектов, находящихся в их собственности, сведения о местонахождении граждан не всегда содержатся в сведениях ЕГРН. Также часто встречаются случаи, когда в ЕГРН сведения о правах числятся за лицами, ушедшим из жизни, а в права наследования никто не вступил;
- снятия с кадастрового учета и регистрации прекращения права на объекты недвижимости, которых больше нет (например, земельные участки затоплены несколько десятков лет или на месте земельного участка уже образованы земельные участки, предоставленные другим лицам);
- порядок работы с земельными участками, которые невозможно идентифицировать по имеющимся в архивах документам либо отсутствуют документы, подтверждающие границы земельного участка при его предоставлении и подтверждающие существование границ земельного участка на местности 15 и более лет);
- порядок проведения работ в случае, если площадь кадастрового квартала меньше площади, предоставленных в его границах земельных участков.

**5. Внесение изменений в 221-ФЗ в части установление дополнительных условий для исполнителей ККР за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) бюджетов муниципальных районов, муниципальных округов, городских округов**

Необходимо предусмотреть внесение изменений в главу 4.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» в части определения особых условий для исполнителей ККР за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) бюджетов муниципальных районов, муниципальных округов, городских округов:

- добавить аналогичные условия из законопроекта (в отношении ППК «Рокадастр»
- уведомления в эл. виде, предоставление документов бесплатно, подтверждение КИ своих полномочий);
- установить дополнительные требования к исполнителям ККР (ИП, юрлица).

**Требования к исполнителям комплексных кадастровых работ:**

1. Участник закупок кадастровый инженер, зарегистрированный в качестве ИП, в случаях:

- государственная регистрация МП в субъекте РФ, в котором выполняются ККР;
- наличие основного или вспомогательного кода ОКВЭД кадастровая деятельность 71.12.7;
- ККР выполняются в отношении 1 квартала;
- дополнительное страхование профессиональной ответственности кадастрового инженера ИП на сумму 5000000 рублей, страхование оформлять как дополнительное через СРО КИ (дополнительное к коллективному договору страхования), чтобы СРО КИ было информировано по выполнению ККР конкретным кадастровым инженером (также необходимо согласовать со страховщиком перечень страховых случаев при некачественном выполнении ККР).

2. Участник закупок юридическое лицо, в случаях:

- регистрация юридического лица в субъекте РФ, в котором выполняются ККР

(государственная регистрация юридического лица осуществляется по месту нахождения его постоянно действующего исполнительного органа);

- наличие основного или вспомогательного кода ОКВЭД кадастровая деятельность 71.12.7;

- наличие в штате не менее 2 кадастровых инженеров (наличие действующих кадастровых инженеров, по основному трудовому договору, информация подтверждается документами от юрлица, может быть подтверждена в СРО КИ, членом которой являются КИ) при выполнении ККР из расчета, 1 кадастровый инженер – 1 квартал;

- дополнительное страхование профессиональной ответственности на каждого кадастрового инженера на сумму 5 000 000 рублей в год, страхование оформлять как дополнительное через СРО КИ (дополнительное к коллективному договору страхования), чтобы СРО КИ было информировано по выполнению ККР конкретным кадастровым инженером (также необходимо согласовать со страховщиком перечень страховых случаев при некачественном выполнении ККР).

#### **6. Общие предложения по текущей ситуации кадастровой деятельности:**

- Деятельность СРО КИ и Национального объединения СРО КИ должна быть направлена на защиту кадастровых инженеров, повышение престижа кадастровой деятельности, финансовой привлекательности, на исключение недобросовестных кадастровых инженеров из состава членов СРО КИ.

- Назрела необходимость решения вопроса о повышении доходов кадастровых инженеров, нельзя допускать социально ориентированный подход к стоимости кадастровых работ. На рынке кадастровых работ должны остаться грамотные, профессиональные кадастровые инженеры, деятельность которых должна быть финансово обеспечена.

- Обсудить предложения по внесению изменений в 221-ФЗ в части «упрощения предпринимательской-профессиональной деятельности» кадастровых инженеров, убрать излишне жесткие требования к деятельности кадастровых инженеров, основания исключения из СРО.

Директор  
Ассоциации СРО «МСКИ»

О.А. Теплых

