

**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
сайт: www.sromski.ru

Исх. № 95@ от 24.04.2024

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

Э.У.Галишин

rosreestr@rosreestr.ru

Копия: Ассоциации
«Национальное объединение
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров»
(для сведения)

ki-rf@ya.ru

Уважаемый Эдуард Уралович!

В связи с поступлением Вашего обращения № 13-00367/24 от 15.04.2024 (вх. № 295 от 16.04.2024), Ассоциация Саморегулируемая организация «Межрегиональный союз кадастровых инженеров» (далее также Ассоциация СРО «МСКИ», Ассоциация), сообщает.

Ассоциацией СРО «МСКИ» рассмотрены предложения СРО «Кадастровые инженеры юга» (далее – инициаторы) №2024/исх/0/0099 по изменению статуса кадастрового инженера в сфере осуществления кадастровой деятельности.

1. На наш взгляд, данные предложения недостаточно аргументированы, идут в разрез общей концепции развития института кадастровых инженеров и создания ППК «Роскадастр», приведут к глубокой трансформации сложившегося института кадастровой деятельности и саморегулирования, поэтому считаем их нецелесообразными.

В качестве примера, инициаторами, в основном, приводится деятельность нотариусов. Но нотариальная деятельность не является предпринимательской. В частности, ст.1 и 6 ФЗ Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, установлен запрет нотариусу заниматься предпринимательской и другой оплачиваемой деятельностью, за исключением преподавательской, научной или иной творческой деятельности. Соответственно и нотариальные палаты могут осуществлять предпринимательскую деятельность постольку, поскольку это необходимо для выполнения их уставных задач.

Устранение кадастровых работ из сферы предпринимательской деятельности потребует дорогостоящей процедуры разработки тарифов на кадастровые работы и их государственного регулирования, что потребует значительных затрат бюджета на их обоснование и разработку, а также установления нового порядка налогообложения доходов от кадастровых работ и

иных реорганизационных мероприятий. Такой подход к организации кадастровой деятельности потребует формирования четкого перечня прав кадастровых инженеров, а также его обязанностей, регламентации **всех действий** кадастрового инженера по аналогии с деятельностью нотариусов ФЗ об основах нотариата. С учетом многообразия ситуаций с кадастровыми работами и видами объектов это сделать гораздо сложнее.

Что касается арбитражных управляющих, для выполнения ими своих обязанностей необходимо решение суда. Совершенно очевидно, что специфика работ кадастровых инженеров существенно отличается от работы нотариусов и арбитражных управляющих, как по форме, так и по содержанию.

Кроме того, территориальный принцип деятельности кадастрового инженера, по аналогии с нотариальной деятельностью, создаст ограничение на осуществление кадастровой деятельности в рамках одного региона (субъекта РФ), определенной административно-территориальными границами, в результате чего:

- во-первых, нарушится принцип единства, так как фактически будет формироваться региональная практика;

- во-вторых, резко ограничится конкуренция в сфере кадастровых работ, что приведет:

- к росту цен на кадастровые работы и, в перспективе к уничтожению рынка кадастровых работ на соответствующей территории и к снижению качества кадастровых работ,

- разнице в границах (по площади и т.п.) осуществления деятельности по регионам и в доходах кадастровых инженеров (у одного густо, у др. пусто);

- в-третьих, потребуются реформирование системы саморегулирования деятельности кадастровых инженеров (которая сегодня достаточно эффективно функционирует) и создание региональных СРО КИ, что также повлечет увеличение затрат на содержание региональной и федеральной палаты (национального объединения) и рост цен.

Кадастровый инженер неминуемо превращается не в лицо, осуществляющее производственные функции и «работающее на земле», а в администратора, так как при предлагаемой организации работы потребуются наличие не просто помощников, а целого штата сотрудников, обеспечивающих договорную работу с заказчиками, финансовые вопросы, эксплуатацию и использование измерительного оборудования и другой оргтехники, автомобилей и пр. Нотариус сидит на одном месте и к нему идут заинтересованные лица за совершением нотариальных действий, а кадастровый инженер, по определению, не может сидеть на одном месте, он обязан работать в натуре на местности, т.к. именно он несет персональную ответственность за достоверность сведений и правильность съемки координат.

Резко сократится численность кадастровых инженеров, так как не каждый кадастровый инженер способен взять на себя ответственность за кадастровые работы, выполняемые «помощниками», понести затраты на организацию кадастровых работ, аренду и содержание офиса, сотрудников, что повлечет негативные последствия в социальном плане.

Позиция инициаторов в отношении того, что кадастровый инженер ограничен в праве на отказ от кадастровых работ, если он является работником юридического лица неубедительна и недостоверна. Результаты проверок деятельности кадастровых инженеров не дают никаких оснований для таких выводов, а деятельность кадастровых инженеров застрахована в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Кроме того, если кадастровый инженер, как субъект профессиональной деятельности, осуществляет свою работу, как субъект предпринимательской деятельности в качестве индивидуального предпринимателя, то он вправе нанимать работников согласно Гражданскому и Трудовому законодательству, никакого запрета нет. Таким образом, аргумент о противопоставлении кадастрового инженера, как субъекта профессиональной деятельности и как субъекта предпринимательской деятельности, не обоснован.

В настоящее время кадастровые инженеры, в рамках предпринимательской деятельности, фактически осуществляют не только кадастровую деятельность (подготовка технического плана, межевого плана, акта обследования, карты-плана территории), но и иные виды работ, востребованные населением и юридическими лицами, включая государственные и муниципальные органы управления, **по их обращениям и в их интересах**, в частности:

-установление и изменение границ зон с особыми условиями использования территории, установление и изменение границ между субъектами РФ, границ муниципальных образований, границ населенных пунктов,

- разработку документации по планировке территории,
- работы по установлению публичных сервитутов, разработке проектов межевания и схем земельных участков, выделяемых в счет земельной доли,
- выполнение судебно-землеустроительных и технических строительных экспертиз и др.

Причем, для выполнения ряда работ по установлению и изменению зон с особыми условиями использования территории, установлению и изменению границ между субъектами РФ, границ муниципальных образований, границ населенных пунктов, проектных и изыскательских работ требуется наличие лицензии, либо членство в соответствующем СРО, получить которые могут только юридические лица и индивидуальные предприниматели, обладающие соответствующей квалификацией, опытом работы и материально-техническими ресурсами. Таким образом, можно сделать вывод, что реализация предложений инициаторов приведет к резкому скачку роста цен и сроков выполняемых работ.

С учетом изложенного Ассоциация «СРО МСКИ» не поддерживает предложения инициаторов, как не учитывающие многих факторов его реализации, а также отсутствие целесообразности подобных изменений.

2. Вместе с тем, назрела острая необходимость по совершенствованию законодательства в сфере кадастровой деятельности, в том числе путем внесения изменений в Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее также №221-ФЗ).

Среди актуальных практических проблем кадастровой деятельности, на которые указывают также инициаторы, отмечаются следующие:

2.1. По вопросам расчета стоимости кадастровых работ, установления в этих целях соответствующего перечня видов работ в зависимости от объекта кадастровых работ и норм времени на их выполнение, а также необходимости установления механизма индексации установленных предельных цен на отдельные виды кадастровых работ:

Частью 7 статьи 36 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» 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. Установленные размеры предельных цен кадастровых работ с учетом инфляционных процессов давно не соответствует трудозатратам на их выполнение, а также технологии их выполнения являются убыточными для исполнителей. Пересмотр установленных цен является практически невозможным, 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.

Поэтому, Ассоциация СРО «МСКИ» поддерживает предложение инициаторов по закреплению порядка расчета предельных цен и порядка индексации кадастровых работ не на региональном уровне в субъекте РФ, а на федеральном уровне, в связи с чем необходимо утвердить Единый сборник норм времени на выполнение определенных видов кадастровых работ.

С учетом изложенного предлагаем **внести изменения в часть 7 статьи 36** Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

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

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.

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 №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».

2.3. По вопросу основания для исключения кадастрового инженера из СРО кадастровых инженеров в связи с выявленными реестровыми ошибками:

Исходя из положений части 3 статьи 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», 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 №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.

