

АССОЦИАЦИЯ
Саморегулируемая организация
«Межрегиональный союз
кадастровых инженеров»

Ассоциация СРО «МСКИ»
620144, г. Екатеринбург,
ул. Московская, д. 195, офис 1126
тел.: +7 (343) 344-14-44
тел.: 8 (800) 700-96-28
e-mail: office@sromski.ru
сайт: www.sromski.ru

Исх. № 103 от 07.06.2017

ВРИО Директора
Департамента недвижимости
Минэкономразвития России

Спиренкову В.А.

(mineconom@economy.gov.ru)

Уважаемый Вячеслав Александрович!

В Ассоциацию Саморегулируемая организация «Межрегиональный союз кадастровых инженеров» (далее – Ассоциация СРО «МСКИ») поступил ряд обращений от юридических лиц, в том числе органов местного самоуправления, работники которых являются кадастровыми инженерами. Основным вопросом данных обращений является невозможность выполнения кадастровыми инженерами – работниками юридического лица, кадастровых работ в отношении недвижимого имущества, принадлежащего такому юридическому лицу.

Данная проблема обусловлена следующим:

В соответствии со ст. 33 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон №221-ФЗ), кадастровый инженер вправе осуществлять кадастровую деятельность на основании трудового договора с юридическим лицом в качестве работника такого юридического лица. Договоры подряда на выполнение кадастровых работ заключаются таким юридическим лицом. Данные работы вправе выполнять только кадастровый инженер – работник такого юридического лица. При этом юридическое лицо обязано иметь в штате не менее двух кадастровых инженеров, которые вправе осуществлять кадастровую деятельность. Тем самым, законодатель с 01.03.2008 предусмотрел возможность создания юридических лиц для целей осуществления кадастровых работ его работниками. Однако напрямую запрета на осуществление кадастровых работ работниками юридического лица в отношении собственного имущества юридического лица законодательно не установлено.

Согласно ст. 35 Закона № 221-ФЗ кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства и настоящего Федерального

закона договора подряда на выполнение кадастровых работ, если иное не установлено федеральным законом.

Согласно ст. 2 Трудового кодекса РФ одним из основных принципов правового регулирования трудовых отношений является обязанность сторон трудового договора соблюдать условия заключенного договора, включая право работодателя требовать от работников исполнения ими трудовых обязанностей и бережного отношения к имуществу работодателя и право работников требовать от работодателя соблюдения его обязанностей по отношению к работникам трудового законодательства и иных актов, содержащих нормы трудового права. Тем самым, осуществление кадастровым инженером – работником юридического лица кадастровых работ обусловлено в силу ст. 57 Трудового кодекса РФ выполнением трудовой функции (работа по должности в соответствии со штатным расписанием, профессии, специальности с указанием квалификации; конкретный вид поручаемой работнику работы) на основании заключенного трудового договора. Таким образом, фактически кадастровый инженер – работник юридического лица выполняет кадастровые работы именно в качестве трудовой функции, за качество выполнения которых ответственность несет его работодатель – юридическое лицо, заключившее с заказчиком кадастровых работ договор подряда.

Следовательно, в случаях выполнения кадастровым инженером – работником юридического лица кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка межевых, технических планов, актов обследования в отношении принадлежащего юридическому лицу – работодателю недвижимого имущества, оснований отказать работодателю – юридическому лицу в выполнении таких работ его работник не имеет возможности.

При этом с 01.01.2017 приказами Министерства экономического развития РФ от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (подп. 6,8 п. 30), от 20.11.2015 № 861 «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» (подп. 9 п. 8), от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (подп. 6,8 п. 26) в разделе «Общие сведения о кадастровых работах» указывается сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ, а также номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ. Отсутствие в подготовленных кадастровым инженером межевых, технических планах, актах обследования реквизитов договоров на выполнение кадастровых работ влечет принятие органом

регистрации прав решений о приостановлении кадастрового учета по основанию, предусмотренному п. 7 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Тем самым, в случае отсутствия договора подряда, оснований для выполнения кадастровых работ не имеется.

Вместе с тем, юридическое лицо, являясь субъектом гражданских правоотношений, вправе иметь недвижимое имущество, в отношении которого необходимо выполнить кадастровые работы для создания, образования объекта недвижимости, а также для учета изменений его характеристик, либо снятия его с кадастрового учета. Однако возможность осуществления кадастровых работ в отношении такого имущества его работником – кадастровым инженером не предусмотрена нормами действующего законодательства, ввиду совпадения в одном лице заказчика и подрядчика кадастровых работ и отсутствия как такового договора подряда.

На основании вышеизложенного, Ассоциация СРО «МСКИ» предлагает внести изменения в нормы действующего законодательства, регламентирующего основания выполнения кадастровых работ, изложив ч. 1 ст. 33 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» в следующей редакции:

«Кадастровый инженер вправе осуществлять кадастровую деятельность на основании трудового договора с юридическим лицом в качестве работника такого юридического лица. Договоры подряда на выполнение кадастровых работ заключаются таким юридическим лицом. Данные работы вправе выполнять только кадастровый инженер - работник такого юридического лица.

В случае выполнения кадастровых работ в отношении недвижимого имущества юридического лица, работником которого является кадастровый инженер, выполнение кадастровых работ осуществляется на основании заключенного с таким юридическим лицом трудового договора».

Заранее благодарю Вас за содействие в решении вышеуказанной проблемы.

Директор
Ассоциации СРО «МСКИ»

О.А. Теплых



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

13.06.2017 № ДДВК - 3477

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

На письмо от 7 июня 2017 г.
№ 103

Директору
ассоциации саморегулируемая
организация «Межрегиональный
союз кадастровых инженеров»

Теплых О.А.

sromski@bk.ru

Московская ул., д. 195, оф. 1126,
г. Екатеринбург, 620144

Уважаемая Ольга Александровна!

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел Ваше обращение и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем, полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 29 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон) кадастровым инженером признается физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

На основании части 1 статьи 31 Закона кадастровый инженер может выбрать одну из следующих форм организации своей кадастровой деятельности:

- 1) в качестве индивидуального предпринимателя;

827060

2) в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом.

В соответствии с частью 1 статьи 29 Закона кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства и Закона договора подряда на выполнение кадастровых работ, если иное не установлено федеральным законом. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, кадастровые работы могут быть выполнены кадастровым инженером на основании определения суда (часть 2 статьи 35 Закона).

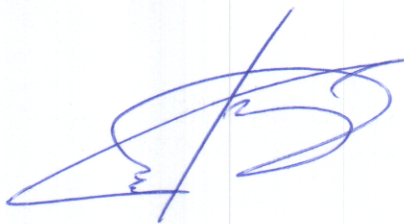
Таким образом, в настоящее время основаниями для выполнения кадастровых работ может являться договор подряда либо определение суда. Возможность выполнения кадастровых работ на основании трудового договора или иных гражданско-правовых сделок Законом не предусмотрено.

Следует отметить, что трудовые отношения не являются предметом правового регулирования Закона, поскольку относятся к сфере трудового законодательства.

Вместе с тем, учитывая сложившуюся практику выполнения кадастровым инженером кадастровых работ для нужд юридического лица, работником которого он является, на основании трудового договора, Минэкономразвития России подготовлены поправки в Закон, прямо предусматривающие возможность осуществления кадастровым инженером своей профессиональной деятельности в рамках трудовой функции, обусловленной наличием трудового договора с юридическим лицом, работником которого он является.

Также выражаем признательность за представленные предложения. Они будут приняты во внимание при совершенствовании нормативных правовых актов Минэкономразвития России.

Врио директора
Департамента недвижимости



В.А. Спиренков