



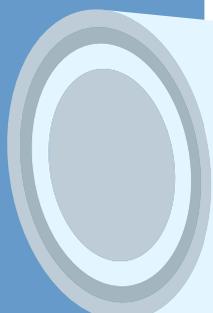
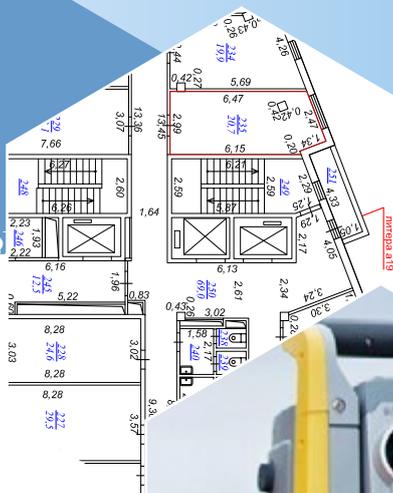
ВЕСТНИК

АССОЦИАЦИИ СРО
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

*ИТОГИ СТАНОВЛЕНИЯ
института кадастровых инженеров*

*АНАЛИЗ ОШИБОК
в работе кадастровых инженеров*

*ФОТОЛЕТОПИСЬ
«Картографо-геодезической отрасли - 100 лет»*



Содержание

Вопросы
саморегулирования

Методические
материалы и
рекомендации



Переподготовка
и повышение квалификации
кадастровых инженеров



Контроль деятельности
кадастровых инженеров

Даты

Партнеры

- 3** **Итоги становления института кадастровых инженеров, проблемные вопросы его развития**
Теплых Ольга Александровна, директор Ассоциации СРО «МСКИ»
- 9** **Деятельность Управления Росреестра по Свердловской области по обеспечению нормализации земельно-имущественных отношений при осуществлении учетно-регистрационных и надзорных функций**
Лобов Яков Анатольевич, начальник отдела государственного земельного надзора Управления Росреестра по Свердловской области
- 13** **Проблемы и практика работы по кадастровому учету при разделе жилых домов в Свердловской области**
Лебедева Лидия Григорьевна, кандидат философских наук, председатель Коллегии Ассоциации СРО «МСКИ»
Шипицина Марина Григорьевна, кадастровый инженер ООО «МежрегионПИК»
- 18** **Регистрация объекта вспомогательного назначения**
Лебедева Лидия Григорьевна, кандидат философских наук, председатель Коллегии Ассоциации СРО «МСКИ»
- 21** **Целевая модель «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества»**
Попов Владимир Павлович, заместитель начальника отдела землеустройства и мониторинга земель Управления Росреестра по Свердловской области
- 24** **Комплексные кадастровые работы – почему законодательная инициатива трехлетней давности еще не получила реализации на практике?**
Хамидуллин Эльвир Ильдарович, заместитель директора по производству компании «Региональный кадастровый центр», региональный представитель А СРО «МСКИ» в Оренбургской области, кадастровый инженер.
- 27** **Государственный кадастровый учет и регистрация права собственности в отношении линейных сооружений коммунальных сетей**
Копытова Ирина Александровна, начальник методического отдела Ассоциации СРО «МСКИ»
- 29** **Кадастровым инженерам. Куда идти учиться?**
Тарелкин Евгений Петрович, доктор технических наук, директор АСРО «Кадастровые инженеры регионов» (г. Санкт-Петербург)
- 31** **Совершенствование системы образования по направлению «Землеустройство и кадастры» в Уральском государственном горном университете**
Коновалов Владимир Ефимович, доцент кафедры геодезии и кадастров ФГБОУ ВО «УГГУ», кандидат технических наук
Колчина Маргарита Евгеньевна, доцент кафедры геодезии и кадастров ФГБОУ ВО «УГГУ», градостроитель, кандидат экономических наук в области «Землеустройство»
- 35** **Контроль профессиональной деятельности кадастровых инженеров – одна из основных функций Ассоциации**
Налимова Марья Андреевна, и.о. начальника отдела по контролю Ассоциации СРО «МСКИ»
- 40** **Фотолетопись «Картографо-геодезической отрасли – 100 лет»**
- 43** **ГСИ-Екатеринбург: Технология «Гибрид» - новый подход к выполнению топографо-геодезических работ.**
- 45** **Оценка результатов точного позиционирования с применением оборудования ГНСС компании JAVAD GNSS**
- 50** **Технокад**



Вопросы саморегулирования



Итоги становления института кадастровых инженеров, проблемные вопросы его развития



Теплых Ольга Александровна,
Директор Ассоциации СРО «МСКИ»

Система саморегулирования кадастровой деятельности в РФ имеет несколько уровней: 1) СРО кадастровых инженеров; 2) Национальное объединение СРО кадастровых инженеров (на текущий момент членство добровольное). Государственный надзор за деятельностью СРО кадастровых инженеров, Национального объединения СРО кадастровых инженеров осуществляется Росреестром. Отмечу, что система обязательного саморегулирования кадастровой деятельности в РФ еще очень молода и сформировалась только в конце 2016 года.

Институт кадастровых инженеров был создан в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», первые кадастровые инженеры появились осенью 2010 года в связи с успешной сдачей квалификационного экзамена и получения квалификационного аттестата кадастрового инженера, с 01 января 2011 года кадастровую деятельность смогли осуществлять только кадастровые инженеры, этот день стал датой начала функционирования института кадастровых инженеров в Российской Федерации. До 01 июля 2016 года квалификационные аттестаты получили более 39 000 физических лиц, соответствующих требованиям законодательства и успешно сдавших квалификационный экзамен.

Сфера деятельности кадастровых инженеров определена законодательством как кадастровая деятельность. Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает кадастровый инженер, который должен иметь выданный до 01 июля 2016 года действующий квалификационный аттестат и состоять в саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Ключевым здесь является обязательное членство кадастрового инженера в саморегулируемой организации кадастровых инженеров, поскольку организация кадастровой деятельности осуществляется на основе саморегулирования. Отмечу, что система обязательного саморегулирования кадастровой деятельности в РФ еще очень молода и сформировалась только в конце 2016 года.

По статистике Росреестра на начало 2017 года зарегистрировано в государственном реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров (далее – СРО КИ) 17 саморегулируемых организаций, членами которых являлись 28 000 кадастровых инженеров, сейчас эта цифра кадастровых инженеров, состоящих в СРО кадастровых инженеров, примерно на том же уровне.

Хочу отметить, что 2017 год был достаточно непростым как для кадастровых инженеров, так и саморегулируемых организаций, основные изменения связаны с вступлением в силу закона «О государственной регистрации недвижимости» №218-ФЗ. нормативное регулирование кадастровой деятельности с 1 января 2017 года осуществляется прежним



федеральным законом за №221-ФЗ, но с другим наименованием – «О кадастровой деятельности». Законодательно введены такие понятия как права и обязанности кадастровых инженеров, установлена гражданская ответственность через страхование, усилена административная и уголовная ответственность, появилась необходимость повышения квалификации один раз в три года по программам, установленным Минэкономразвития РФ, подтверждение высшего профильного образования или любого высшего и профпереподготовки до 01 января 2020 года.

Тем не менее, была проведена огромная работа СРО КИ по поставленным перед ней обязанностями и задачами и обеспечения кадастровых инженеров необходимой информацией.

Работа СРО КИ с кадастровыми инженерами за 2017 год показала, что не все кадастровые инженеры были готовы как к существенным изменениям законодательства, так и к усиленному вниманию со стороны саморегулируемых организаций, в том числе по проведению плановых и внеплановых проверок, а также и со стороны Управлений Росреестра и кадастровых палат по направлению информации по решениям о приостановлении, информации о низком качестве выполнения кадастровых работ кадастровыми инженерами.

Кадастровый инженер на сегодня должен быть специалистом широкого профиля в области кадастровых отношений, иметь соответствующее базовое образование и при этом обладать знаниями в области юриспруденции, геодезии, градостроительства, информатики, строительства, лесоустройства, экономики и пр. направлений.

Уровень знаний и навыков кадастровых инженеров достаточно разный, это зависит и от формы организации кадастровой деятельности, практических навыков выполнения кадастровых работ, образования, региона деятельности. В тоже время, кадастровые инженеры являются профессиональными участниками кадастровых отношений, получившими такой статус в результате сдачи квалификационного экзамена, **и должны обладать достаточными знаниями для выполнения кадастровых работ даже при изменении положений законодательства в области кадастровых отношений.**

Кадастровый инженер является важным связующим звеном между заявителем и органом регистрации прав.

Именно поэтому одним из важных направлений деятельности Ассоциации Саморегулируемая организация «Межрегиональный союз кадастровых инженеров» (Далее - СРО «МСКИ») является активное взаимодействие между ними в целях повышения профессионального уровня участников учетно-регистрационных действий.



СРО «МСКИ» в рамках своей уставной деятельности уделяет особое внимание повышению профессионального уровня кадастровых инженеров и контролю их деятельности. Это направление работы и помогает выработать единые подходы к решению вопросов, возникающих в процессе осуществления кадастровой деятельности, способствует повышению профессионального уровня и качества кадастровых работ и уменьшению количества приостановлений и отказов в осуществлении государственного кадастрового учета и регистрации прав.

Так, для достижения повышения качества кадастровых работ в этом году СРО «МСКИ» была проделана масштабная работа по повышению профессионального уровня кадастровых инженеров, это:

- проведение консультационных семинаров, вебинаров по изменениям действующего законодательства;
- регулярные рассылки и опубликование на официальном сайте и в личном кабинете кадастрового инженера - члена СРО: разъяснений, нововведений в законодательстве, и рекомендаций по практическим аспектам кадастровой деятельности, изучаются и доводятся до сведения кадастровых инженеров письма и обзоры Минэкономразвития РФ, Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра»;

- проведение обобщения и типизации ошибок, допускаемых при подготовке документов кадастровых инженеров, доведение информации до каждого кадастрового инженера,
- осуществление плановых и внеплановых проверок, рассмотрение обращений и жалоб, в некоторых случаях с применением мер дисциплинарной ответственности;
- подготовка собственных методических рекомендаций, онлайн
- консультации по вопросам кадастровых инженеров;
- направление в Минэкономразвития Российской Федерации, Росреестр обращений по некоторым спорным вопросам осуществления кадастровых работ, участие в обсуждении законопроектов, в работе национального объединения, в разработке документов национального объединения и др.

Одним из основных направлений деятельности СРО «МСКИ» в 2018 году является повышение квалификации кадастровых инженеров по программе повышения квалификации «Актуальные вопросы законодательства в области кадастровой деятельности» - 40 академических часов, а также организация профессиональной переподготовки кадастровых инженеров, имеющих высшее непрофильное образование.

Национальным объединением саморегулируемых организаций кадастровых инженеров (далее – НО СРО КИ) в 2017 году разработаны и приняты предусмотренные №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» национальные стандарты, правила и положения, регулирующие деятельность саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, обязательные для исполнения кадастровыми инженерами, все документы размещены на официальном сайте НО СРО КИ в разделе [«Документы национального объединения»](#).

С апреля 2017 года созданы и функционируют **апелляционные комиссии по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении, созданные при Управлениях Росреестра по субъектам Российской Федерации.**

В целом можно констатировать, что сложилась **сложная многоуровневая система саморегулирования в кадастровой сфере, которая определяет, в совокупности с нормативным регулированием законодательства, требованиями органа правового регулирования, Росреестра и Федеральной кадастровой палаты, условия деятельности кадастрового инженера.**

Однако анализ институциональных факторов, практики работы саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, кадастровых инженеров показывает, что ряд проблем не решен, какие-то из них приобрели остроту и мешают эффективному развитию кадастровой деятельности.



Остаются нерешенными проблемы, связанные с несовершенством законодательной базы, в частности:

- недостаточная проработка требований к проведению и оформлению кадастровых работ, многочисленные разъяснения Минэкономразвития РФ по тем или иным вопросам способствуют формированию различной правоприменительной практики в разных субъектах РФ и негативно сказываются на общем результате кадастровых работ;
- до сих пор не утверждены на федеральном уровне все необходимые форматы для формирования электронных документов (XML), а также нет возможности полной (т.е. не только технической) бесплатной проверки документов в «Личном кабинете кадастрового инженера» на сайте Росреестра;
- отсутствует информирование кадастрового инженера о принятом органом регистрации прав решения о необходимости исправления допущенной им реестровой ошибки. Требуется законодательное установление обязанности направления органом регистрации прав решения о необходимости исправления реестровой ошибки, наряду с заинтересованными лицами и соответствующими органами, кадастровому инженеру и в СРО КИ, членом которой является кадастровый инженер;
- отсутствует законодательное регулирование возможности раздела (или выдела) линейных объектов, объектов производственно-технологических комплексов (ранее учтенных и зарегистрированных в качестве сложной вещи), других объектов недвижимости на самостоятельные объекты права (здания, сооружения, помещения) в случаях, если собственнику необходимо разделить объект недвижимости и это не требует проведения каких-либо видов строительно-монтажных работ по реконструкции (либо с проведением работ которые к реконструкции зданий и сооружений не относятся);



- отсутствует законодательно установленная возможность получения кадастровым инженером информации в электронном виде об адресах правообладателей смежных земельных участков в Росреестре для направления им уведомлений о согласовании границ... Отмечается, что значительное число сведений об этих адресах в ЕГРН отсутствует, поэтому кадастровому инженеру и заявителям приходится дополнительно тратить время на поиски адресов «смежников» и нести дополнительные материальные затраты на публикации в прессе о согласовании смежных границ участка;
- имеется сложность, противоречивость и неполнота терминологии законодательства в сфере кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости, ее расхождение с терминологией тех же предметов, применяемой в других сферах, в частности в проектировании и в строительстве, как потребителей кадастровых услуг, так и других участников кадастровых отношений и многое другое.

Также **общей и серьезной проблемой** является отсутствие доступности в информационных ресурсах органов государственной власти и местного самоуправления документов территориального планирования и градостроительного зонирования. Кадастровому инженеру в электронных источниках ОГВ И ОМС найти необходимые документы сложно, а иногда и невозможно. На сайтах этих органов в большинстве своем представлена либо неполная, либо устаревшая документация. Кадастровым инженерам приходится делать письменные запросы, на которые ждать ответа приходится до 30 дней, а в основном значительно дольше.

Существует, по-прежнему, путаница с адресами объектов недвижимости, их дублирование, не установлены границы муниципальных образований, административно-территориальных образований. Электронное взаимодействие между ОМС и ОГВ (т.н. СМЭВ) практически отсутствует. Собранные для оформления того же межевого плана исходные данные от органов местного самоуправления зачастую низкого качества. Про проблемы при выполнении кадастровых работ, не связанные напрямую с деятельностью кадастровых инженеров, уже говорилось неоднократно. Все вышеперечисленные проблемы негативно сказываются на сроках подготовки межевого плана при уточнении границ земельных участков, при их перераспределении и в других случаях выполнения кадастровых работ, приводят к приостановкам из-за низкого качества содержания документов ОМС и других.

В то же время следует заметить, что **методическое руководство саморегулируемой организацией кадастровой деятельностью, продекларированное в законе, остается пока декларацией и саморегулирования здесь явно недостаточно.** Реально такое методическое руководство может быть действенным только в случае, если методические подходы к решению тех или иных проблем, разработанные СРО КИ, будут официально согласованы с органом регистрации прав, которые осуществляют постановку на кадастровый учет и регистрацию прав объектов недвижимости. Это поможет избежать недоразумений (включая решения о приостановлении) и различное толкование отдельных норм законодательства СРО и органами регистрации прав. Практика показывает, что без согласованных официально с органами регистрации действий методическое руководство СРО объективно не может быть эффективным. К сожалению, приходится констатировать, что на текущий момент методическое обеспечение кадастровой деятельностью и кадастровым учетом основано в целом не на законе, а на письмах МЭР, Росреестра и ФГБУ «ФКП Росреестра», которые в разных субъектах РФ толкуют по-разному.

Мнение кадастровых инженеров:

При частичном опросе кадастровых инженеров СРО «МСКИ» отмечаются негативные перспективы развития кадастровой деятельности, в частности:

1. Наделение ФГБУ «ФКП Росреестра» дополнительными полномочиями по видам деятельности, приносящими доход, согласно приказу Минэкономразвития от 28.06.2017 г. № П/0302 вызвало негативную реакцию профессионального сообщества, т.к. объективно приводит неожиданно и нелогично к «созданию нового государственного монстра». Это идет вразрез со всей предыдущей реформой демонополизации рынка кадастровых работ и вызывает у кадастровых инженеров обеспокоенность и неуверенность в будущем. Происходит это на общем фоне снижения рынка кадастровых работ, производимых ими финансовых затрат на получение профильного образования и на регулярное повышение квалификации в соответствии с Федеральным законом №221-ФЗ «О кадастровой деятельности». Этот резкий возврат к монополии рынка кадастровых работ, на котором сегодня как раз работает около 90% компаний малого и среднего бизнеса, может создать опасный прецедент нарушения антимонопольного законодательства, поскольку ФГБУ «ФКП Росреестра» обладает доступом к базам данных, полномочиями по учету, проверке и выдаче документов и у нее однозначно имеется преимущество перед другими участками рынка. Все кадастровые инженеры за здоровую конкуренцию и за улучшение качества услуг, за развитие малого и среднего бизнеса.

2. Предлагаемые на федеральном уровне законопроект по внесению изменений в Федеральный закон «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ в отношении обязательности формирования компенсационных фондов во всех саморегулируемых организациях, в том числе основанных на обязательном членстве физических лиц, как субъектов профессиональной деятельности, также вызывают

озабоченность участников рынка кадастровых работ. Соответственно, данное требование должно будет распространиться, в том числе и на сферу саморегулирования кадастровой деятельности. Многие кадастровые инженеры считают, что этот путь обеспечения гражданской ответственности кадастровых инженеров не станет более эффективным чем обязательное страхование. Кроме того, планируемое появление компенсационного фонда в сфере саморегулирования кадастровых инженеров ляжет дополнительной финансовой нагрузкой на каждое физическое лицо (кадастрового инженера - члена СРО КИ) в виде обязательного дополнительного взноса в сумме планируемого минимума в 25000 рублей и, однозначно, будет стимулировать рост цен в отношении кадастровых работ для потребителей, увеличение сроков их выполнения из-за резкого снижения количества КИ.

С точки зрения кадастровых инженеров, за тот короткий период времени, который прошел с даты введения обязательного саморегулирования кадастровых инженеров (с 01.07.2016 г.) неизвестны случаи причинения такого вреда, который бы оправдал формирование компенсационных фондов в данной сфере профессиональной деятельности. В то же время опыт кадастровых работ подтверждает, что в сфере кадастровой деятельности отсутствуют и крупные катастрофические риски. Статистика обращений потребителей кадастровых работ с исками по гражданской ответственности кадастровых инженеров по данным СРО КИ и НО СРО КИ показывает, что они достаточно редки, поэтому установление требований об обязательном формировании компенсационного фонда в саморегулируемых организациях, основанном на обязательном членстве субъектов профессиональной деятельности представляется нецелесообразным и экономически неоправданным. Достаточно таких механизмов как обязательное страхование и договорная ответственность. В целом опрошенные кадастровые

инженеры отмечают, что требования к работе кадастрового инженера постоянно повышаются, что с одной стороны способствует повышению его квалификации и ответственности, но с другой стороны увеличение финансовой нагрузки на сохранение и обеспечение статуса кадастрового инженера при отсутствии законодательно закрепленных статусных прав вызывает неуверенность в завтрашнем дне, в свою очередь СРО «МСКИ» неоднократно озвучивало позицию по данным вопросам в Минэкономразвития и Росреестр, Национальное объединение СРО КИ.

Профессионализм кадастровых инженеров является одним из факторов, влияющих на сроки постановки объектов недвижимости на государственный кадастровый учет и на качество сведений, содержащихся в ЕГРН.

В целях повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации на региональном уровне распоряжением Правительства РФ № 147 от 31 января 2017 года были утверждены целевые модели упрощения процедур ведения бизнеса. Внедрение целевых моделей, по мнению Правительства, позволит повысить позиции Российской Федерации по ключевым параметрам рейтинга комфортности ведения бизнеса Doing Business.

Целевая модель - комплекс факторов обеспечения благоприятного инвестиционного климата по 12 направлениям, для каждого из которых определено целевое значение и показатели оценки его достижения. Для каждого региона составлен профиль соответствия целевой модели, сформированы рекомендации по улучшению ситуации и представлены конкретные успешные практики.

На региональном уровне целевые модели использовались для формирования «дорожной карты» области по улучшению инвестиционного климата по каждому из направлений.

Для снижения административных барьеров «Дорожной картой» определена необходимость сокращения количества решений об отказах и приостановлениях при проведении кадастрового учета. Снижение коли-

чества решений о приостановлениях и отказах при проведении учетно-регистрационных процедур позволяет повысить качество предоставления государственных услуг.

Целевая модель «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества» направлена на повышение эффективности процедур предоставления земельных участков, находящихся в государственной (федеральной, региональной) или муниципальной собственности, и постановки объектов недвижимости на государственный кадастровый учет.

Например, обозначены факторы, влияющие на эффективность процедур одной из целевых моделей – «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества»:

- Наличие документов территориального планирования и градостроительного зонирования;
- Учет в ЕГРН земельных участков, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, с границами, установленными в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- Внесение в ЕГРН сведений о границах административно-территориальных образований;
- Срок утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории;
- Срок присвоения адреса земельному участку и объекту недвижимости;
- Срок подготовки межевого и технического планов, акта обследования;
- Профессионализм участников кадастрового учета;
- Учет в ЕГРН земельных участков с границами, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- Уровень проникновения (использования) электронной услуги по постановке на кадастровый учет;
- Уровень предоставления услуги по постановке на кадастровый учет через МФЦ;
- Обеспечение межведомственно-го взаимодействия посредством

системы межведомственного электронного взаимодействия (далее – СМЭВ) при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Можно сказать, что это комплексный проект, задачей которого является создание комфортных условий всем субъектам правоотношений при оформлении недвижимости в любом регионе страны.

Работа с внедрением целевых моделей позволила выявить некоторые проблемы в реализации тех или иных факторов, влияющих на повышение эффективности процедур предоставления земельных участков, находящихся в государственной (федеральной, региональной) или муниципальной собственности, на качество результатов кадастровых работ и постановку объектов недвижимости на государственный кадастровый учет.

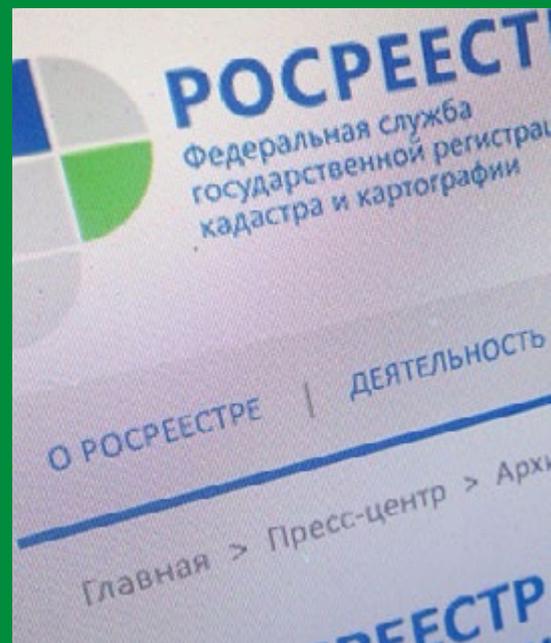
В итоге, констатирую, что для сокращения доли приостановлений и отказов и ускорения сроков подготовки документов необходимо **комплексно совершенствовать процессы оказания услуг на всех этапах, делать это необходимо совместно с региональными органами власти и органами местного самоуправления, с Росреестром и СРО кадастровых инженеров.**

Таким образом, для организации полноценного взаимодействия кадастрового инженера и других субъектов кадастровых отношений, задействованных в процессе подготовки и предоставления необходимых исходных документов и обладающих к тому же властными функциями в отличие от кадастрового инженера, необходимо еще много сделать.

По нашему мнению, перспективы развития института кадастровых инженеров возможны при активном участии профессионального сообщества в законодательской деятельности, совершенствовании системы саморегулирования и снижении при этом бюрократических и излишних финансовых нагрузок на кадастровых инженеров, усилении роли и полномочий кадастрового инженера и СРО КИ в системе кадастрового учета и регистрации права.



Методические материалы и рекомендации



Деятельность Управления Росреестра по Свердловской области по обеспечению нормализации земельно-имущественных отношений при осуществлении учетно-регистрационных и надзорных функций



Лобов Яков Анатольевич
Начальник отдела государственного земельного надзора
Управления Росреестра по Свердловской области

Мы всегда готовы к конструктивному взаимодействию с профессиональными сообществами для достижения общей цели: снижение рисков нарушений законодательства для создания благоприятного инвестиционного климата региона и благополучия населения.

2017 год ознаменовался вступлением в действие Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ). Разработка и принятие Закона №218-ФЗ бесспорно является одним из основных этапов развития правового регулирования институтов государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости.

Основная идея развития правового регулирования в этой сфере направлена на упрощение учетно-регистрационных процедур посредством объединения двух реестров, а также на совмещение процедур учета объектов недвижимости и регистрации прав на них в едином органе – Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Тем самым с начала 2017 года к непосредственной компетенции Управления Росреестра по Свердловской области (далее – Управление), в том числе, отнесены:

- государственный кадастровый учет;

- проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти.

В целях своевременной и качественной реализации предоставленных полномочий при одновременно действующих требованиях, направленных на совершенствование процесса управления земельными ресурсами и повышения инвестиционной привлекательности региона, Управлением проводится ряд мероприятий по обеспечению нормализации земельно-имущественных отношений, в основе которого лежит слаженное взаимодействие подразделений Управления, выполняющих учетно-регистрационные и надзорные функции.

В Управлении уже несколько лет действует порядок взаимодействия специалистов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и специалистов, осуществляющих государственный земельный надзор. В случае возникновения у государственного регистратора при проведении правовой экспертизы

документов сомнений в соответствии поданных заявителем документов фактическим характеристикам объекта недвижимости, а также при наличии иных признаков нарушений требований действующего законодательства, государственным инспектором по использованию и охране земель проводятся выездные мероприятия по обследованию объекта недвижимости, в отношении которого поступил пакет документов для осуществления учетно-регистрационных действий. Также в рамках осуществления государственного земельного надзора проводится дополнительный анализ правовых актов, касающихся вопросов земельных правоотношений.

По итогам вышеуказанной деятельности и, в том числе, по итогам рассмотрения обращений граждан, организаций и органов местного самоуправления с начала 2017 года по настоящее время Управлением было выявлено 34 нарушения действующего законодательства при проведении кадастровыми инженерами работ в отношении недвижимого имущества, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих

необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе.

По 28 установленным фактам нарушений при проведении кадастровых работ соответствующая информация была направлена Управлением в адрес саморегулируемых организаций кадастровых инженеров (далее – СРО КИ), членами которых являлись кадастровые инженеры, совершившие нарушения. Данная информация направлялась в целях недопущения аналогичных нарушений требований законодательства Российской Федерации, стандартов осуществления кадастровой деятельности, правил профессиональной этики кадастровых инженеров и для принятия мер дисциплинарного воздействия. По итогам рассмотрения направленных сведений СРО КИ проводилась работа по разъяснению кадастровым инженерам требований действующего законодательства в области кадастровых отношений и по повышению качества выполняемой работы. В отношении двух кадастровых инженеров были приняты меры дисциплинарного воздействия в виде предупреждения.

Стоит обратить внимание, что согласно поручению Росреестра от 8 ноября 2017 г. № 07-13190-МС/17 в случае неисполнения СРО КИ обязанности по осуществлению контроля за профессиональной деятельностью

своих членов, а также при наличии иных оснований, следует организовывать проведение внеплановой проверки в отношении СРО КИ, находящейся на подведомственной территории, либо направить информацию с приложением соответствующих материалов в территориальный орган Росреестра, на территории которого находится СРО КИ, нарушающая требования Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

По 19 установленным фактам нарушений законодательства Российской Федерации при проведении кадастровых работ Управлением были направлены материалы в органы прокуратуры для рассмотрения вопроса о возбуждении в отношении кадастровых инженеров дел об административных правонарушениях по части 4 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Согласно указанной норме внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карту-план территории или подлог документов, на основании которых были подготовлены межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или

земельных участков либо карта-план территории, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, влечет наложение административного штрафа в размере от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет.

По направленным материалам прокурорами возбуждено 4 дела об административном правонарушении, один кадастровый инженер уже привлечен мировым судьей к административной ответственности (наложен штраф 30 000 рублей).

Необходимо отметить, что если те же деяния кадастрового инженера причинили крупный ущерб (более 2 250 000 рублей) гражданам, организациям или государству, то действующим законодательством уже предусмотрена уголовная ответственность (статья 170.2 Уголовного кодекса Российской Федерации). В настоящее время по таким основаниям в отношении двух кадастровых инженеров Управлением направлены материалы в адрес правоохранительных органов.

Самым распространенным правонарушением, допускаемым кадастровыми инженерами при проведении работ, является составление технических планов в отношении несуществующих объектов либо объектов, не отвечающих признакам объекта капитального строительства.

Примеры объектов, не отвечающих признакам объекта капитального строительства





Фото 1

Также частыми являются факты **переноса легко возводимых конструкций с одного фундамента на другой** (см. фото 1).

Относительно же самих фундаментов при осуществлении Управлением учетно-регистрационных действий также выявлялись факты нарушений. В частности, кадастровыми инженерами составлялись **технические планы в отношении различных строительных конструкций на начальной стадии строительства, которые нельзя признать объектами незавершенного строительства** (фото 2). При проведении кадастровых работ в отношении подобных объектов необходимо руководствоваться разъяснениями Верховного Суда Российской Федерации (Пленум ВС РФ от 23 июня 2015 г. №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»), согласно которым правомерно строящийся объект возможно признать недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) при наличии факта о том, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы. По выявленным случаям составления технических планов на объекты, не имеющие прочной связи с землей и конструктивной связи между составными строительными элементами, то есть не обладающие признаками функциональной завершенности, Управлением направлялись материалы в уполномоченные для применения юридической ответственности органы.



Фото 2

Целью же всех вышеперечисленных нарушений является закрепление за собственником псевдо-объекта недвижимости приоритетного права на приобретение земельного участка в собственность или снижение ставки арендной платы, если земельный участок находится в собственности Российской Федерации. Тем самым бюджеты разных уровней недополучают неналоговые поступления от арендных платежей за пользование земельными участками, а это уже является иным нарушением законодательства, за совершение которого предусмотрено применение гражданско-правовой ответственности по возмещению неполученных доходов, а при наличии крупного ущерба не исключена и уголовная ответственность. Кроме того, заключение уполномоченным на распоряжение земельным участком органом государственной власти или органом местного самоуправления сделки по купле-продаже земельного участка с таким объектом нарушает принципы земельного законодательства Российской Федерации и подрывает основы гражданского оборота востребованных к использованию земель.

Кроме нарушений при проведении кадастровых работ в отношении объектов капитального строительства Управлением выявлялись также нарушения при составлении межевых планов. Распространенными нарушениями при проведении кадастровых работ в отношении земельных участков являются:

1. Необоснованное увеличение площади участка, сведения о кото-

ром уточняются при проведении кадастровых работ. Кадастровым инженерам при описании местоположения границ земельного участка необходимо строго руководствоваться положениями части 10 статьи 22 Закона №218-ФЗ, которой установлено, что в случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории, а при отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

2. Описание местоположения границ земельного участка производится с наложением на водные объекты либо в земельный участок включается весь водный объект (за исключением случаев, описанных в части 2 статьи 8 Водного кодекса Российской Федерации) или его часть, то есть при выносе поворотных точек границ земельного участка на местности часть участка находится в акватории водного объекта. Согласно статье 102 Земельного кодекса Российской Федерации не осуществляется образование земельных участков на землях, покрытых поверхностными водами.

3. При выполнении кадастровых работ по формированию земельных участков в рамках процедуры выдела земельного участка в счет земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения границы новых участков были установлены не только в счет земельных долей, но и за счет земель государственной собственности. В целях недопущения нарушений законодательства при проведении кадастровых работ кадастровым инженерам необходимо использовать не только проекты перераспределения земель, но и другие материалы, хранящиеся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства: картографические материалы и материалы вычисления площадей земельных угодий, имеющие масштаб более крупный, нежели проекты перераспределения земель, а также материалы по графическому учету земель.

По всем вышеуказанным нарушениям Управлением на регулярной основе направляются материалы в органы прокуратуры в целях приведения в соответствие данных Единого государственного реестра недви-

мости (далее – ЕГРН) и рассмотрения вопроса о наличии в действиях кадастрового инженера состава административного правонарушения.

Помимо вышеуказанного Управлением в начале 2017 года выявлялись массовые **нарушения, допускаемые кадастровыми инженерами при указании неверных данных в отношении использованных при подготовке межевого или технического плана сведений о геодезической основе (реквизиты пунктов государственной геодезической сети, пунктов опорной межевой сети, пунктов полигонометрии)**. В целях обеспечения доступности получения кадастровыми инженерами сведений о пунктах геодезических сетей в территориальные отделы Управления структурным подразделением были переданы сведения о геодезической основе на всю территорию Свердловской области, что позволило получать выписки из каталогов координат на любую территорию, независимо от места размещения самого кадастрового инженера и объекта работ.

Управление, осуществляя предоставленные полномочия в рамках постоянного развития и совершен-

ствования учетно-регистрационных процедур, уделяет особое внимание качеству сведений, содержащихся и вносимых в ЕГРН. Повышение качества данных ЕГРН и снижение количества принятых государственными регистраторами решений о приостановке кадастрового учета напрямую зависит от качества проводимых кадастровых работ, соблюдения кадастровыми инженерами стандартов осуществления кадастровой деятельности, правил профессиональной этики. Информация о типовых ошибках кадастровых инженеров и об осуществлении Управлением иной работы, направленной на повышение качества кадастровых работ, недопущения нарушений порядка их проведения и оформления результатов, не раз доводилась до кадастровых инженеров на семинарах-совещаниях, проводимых по инициативе Управления в течение 2017 года. Мы всегда готовы к конструктивному взаимодействию с профессиональными сообществами для достижения общей цели: снижение рисков нарушений законодательства для создания благоприятного инвестиционного климата региона и благополучия населения.

Ассоциация СРО «Межрегиональный союз кадастровых инженеров»



**Все интересующие Вас вопросы
по вступлению
Вы можете задать:**

- по e-mail:
office@sromski.ru,
info@sromski.ru
- по телефону:
8 (800) 700-96-28
**звонок из регионов России –
бесплатный**
- через форму обратной связи на
нашем сайте
<http://sromski.ru>

Проблемы и практика работы по кадастровому учету при разделе жилых домов в Свердловской области



| *Лебедева Лидия Григорьевна, кандидат философских наук, Председатель Коллегии Ассоциации СРО «МСКИ»*

| *Шипицина Марина Григорьевна, Кадастровый инженер ООО «МежрегионПИК»*



На территории Российской Федерации в существующей застройке немало жилых домов индивидуального типа, которые принадлежат нескольким собственникам на праве долевой собственности. При этом зачастую каждый собственник фактически проживает в обособленной функционально и конструктивно части такого дома, которая имеет самостоятельный выход во двор или на улицу. Многие собственники таких объектов в целях оформления обособленного земельного участка и прекращения права преимущественной покупки при общедолевой собственности желают осуществить реальный раздел такого дома.

Несмотря на то, что тема раздела жилых домов на самостоятельные объекты права многократно обсуждалась на семинарах, описывалась в письмах Минэкономразвития РФ она по-прежнему остается актуальной.

Начнем с того, что часть здания (в том числе жилого дома) не поименована в гражданском законодательстве в качестве объекта недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации. **Постановка на кадастровый учет части жилого дома законом о регистрации недвижимости не предусмотрена, поскольку согласно статье 1 Закона о кадастре к объектам недвижимости, подлежащим учету в ЕГРН, относятся: земельные участки, здания, сооружения, помещения и объекты незавершенного строительства.** Сведения о части объекта недвижимости вносятся в ЕГРН только в целях определения пределов действия, установленного или устанавливаемого ограничения (обременения) прав и при условии,

если такое ограничение (обременение) не распространяется на весь объект недвижимости. Усугубляется обозначенная проблема тем, что в ЕГРН содержатся сведения как о многоквартирных домах с расположенными в таких домах квартирами, так и о жилых домах, как жилых помещениях, поставленных на кадастровый учет в качестве ранее учтенных и представляющих собой часть жилого дома или квартиру. Встречаются ситуации, когда в ЕГРН отсутствуют сведения об учете здания, в котором расположено соответствующее жилое помещение, но содержатся сведения о нем как о помещении (в качестве части дома). Задача данной публикации еще раз попытаться разобраться в данной теме, с учетом положительной практики.

Прежде всего, разберемся с терминами и определениями, установленными разными законодательными актами применительно к многоквартирным жилым домам и блокированным жилым домам, к жилым домам, которые кадастровым инженерам необходимо знать:

Так, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, а именно со статьей 16 к жилым помещениям отнесены жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната. При этом даны определения, что:

Жилой дом - это индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетво-



рения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании

Квартира, часть квартиры: структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната: часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Жилищный кодекс РФ не содержит нормативного определения понятия «многоквартирный дом». В соответствии с п. 6 «Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденного постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Многоквартирный дом (МКД) содержит в себе элементы общего имущества собственников помеще-

ний в таком доме, которое находится в общей долевой собственности. Земельный участок под МКД входит в состав общего имущества МКД (ст. 36 ЖК РФ), если он сформирован и поставлен на кадастровый учет. Собственник помещения в доме не вправе распоряжаться своей долей в праве общей собственности на общее имущество, он не может выделить эту долю в натуре, отчуждать ее (продавать, дарить, сдавать в аренду), а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу доли отдельно от права собственности на указанное помещение (ч.4 ст. 37 ЖК РФ). Распоряжение общим имуществом происходит по решению общего собрания собственников.

Согласно позиции судов, многоквартирный дом существует лишь как объект градостроительной деятельности и учета, не будучи при этом единым объектом прав.

Самостоятельными объектами права собственности и, следовательно, кадастрового учета, являются жилые и нежилые помещения в таком доме, отвечающие критериям обособленности и изолированности. Общее имущество многоквартирного дома, принадлежащее на праве собственности всем домовладельцам, оборотоспособности лишено и самостоятельным объектом прав не является.

Градостроительный кодекс Российской Федерации, регулирующий отношения в сфере территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительному проектированию и отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, капитальному ремонту, а также по эксплуатации зданий, сооружений в части 2 статьи 49, выделяет следующие виды объектов капитального строительства (экспертиза проектной документации которых не проводится):

Объекты индивидуального жилищного строительства: отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи;

Жилые дома блокированной застройки: жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Согласно позиции Верховного суда РФ, жилые дома блокированной застройки не относятся к многоквартирным. Основным критерием отнесения жилого дома к многоквартирному дому, является совокупность нескольких квартир, имеющих самостоятельные выходы на прилегающий земельный участок, либо в помещения общего пользования, а также наличие элементов общего имущества. Такая позиция отражена в определении судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 26 апреля 2016 г. N 56-КГ16-1.

Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (пункт 14 части 2 статьи 2) дает следующие определения, характеризующие помещение с технической точки зрения:

«Помещение: часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями». Кроме того, п. 15 данной статьи установлено, что помещение с постоянным пребыванием людей – это «помещение, в котором предусмотрено пребывание людей непрерывно в течение более двух часов».



Согласно части 7 статьи 41 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» не допускается государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) и/или в жилом строении (предусмотренных ФЗ от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»).

Таким образом, жилой дом, в зависимости от конструктивных особенностей, может быть отнесен либо к жилому дому блокированной застройки, либо к многоквартирному дому.

Если кадастровый инженер при выполнении кадастровых работ, на основании обращения правообладателей, по совокупности имеющихся конструктивных и иных признаков и соответствующего пакета документов, может отнести дом к дому блокированной застройки, то постановка такого блока на государственный кадастровый учет может быть осуществлена **как здания с назначением «жилой дом» и наименованием «жилой дом блокированной застройки».**

Таким образом, если в силу архитектурно-конструктивных особенностей здания, возможно осуществить его реальный раздел, то кадастровому инженеру следует принять во внимание, следующее:

1. Убедиться в том, что в целях раздела здания обеспечивается физическая автономность и независимость образуемых в результате раздела зданий друг от друга. Эта необходимость подтверждается пунктом 5 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.11.2016 г.

Требования проектирования, предъявляемые к жилым домам блокированной застройки, содержатся



в Своде правил №СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные», утвержденном приказом Минстроя РФ № 725/пр от 20.10.2016г. и распространяются на блокированные дома, состоящие из двух или более пристроенных друг к другу жилых блоков, каждый из которых имеет непосредственный выход на отдельный участок. Блоком жилым автономным считается: «Жилой блок, имеющий самостоятельные инженерные системы и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющий общих с соседними домами чердаков, подполий, шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками. При этом число блоков не должно превышать десяти, иначе это уже многоквартирный дом, который разделу не подлежит.

Если установлено, что здание, подлежащее разделу, изначально соответствовало вышеназванным характеристикам жилого дома блокированной застройки, но проектной документации, разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию на него не сохранилось (чтобы в этом убедиться следует запросить справки из органа архитектуры и из муниципального архива, которые прилагаются к техплану), то для квалификации данного здания в качестве жилого дома блокированной застройки проведения каких-либо строительных

работ и реконструкции не требуется. Однако нужно подтверждение данного факта либо техпаспортом по дому, подготовленному до 01.01.2013г. организациями техинвентаризации, либо заключением проектной организации и/или справкой органа местного самоуправления.

В случае подготовки технического плана на основании декларации об объекте недвижимости, если разрешительная и (или) проектная документация безвозвратно утеряны или отсутствуют следует уделить особое внимание обоснованию в разделе «Заключение кадастрового инженера». В таком случае в данном разделе должен быть подтвержден факт утраты либо отсутствия такой документации с указанием информации о мерах, предпринятых кадастровым инженером для получения соответствующей документации (копии документов, подтверждающих данную информацию (справки, письма, и т.п. от уполномоченных органов и организаций, в том числе осуществляющих хранение соответствующей документации, в распоряжении которых может находиться указанная в статье 24 Закона о государственной регистрации недвижимости №218-ФЗ документация). Копии таких документов необходимо включать в состав приложения к техническому плану, в том числе архивных копий, включая оформленные в соответствии с действовавшими до вступления в силу Градостроительного кодекса РФ

требованиями и предусматривающими принятие и утверждение акта о приемке в эксплуатацию в случае, если здание создано до введения в действие Градостроительного кодекса РФ в 2005г.

В случае, если по результатам обследования выяснилось, что в отношении здания строительных работ по его физическому разделу не требуется и не производилось, то в целях обоснования кадастровым инженером в разделе технического плана – «Заключение кадастрового инженера», в том числе могут быть указаны реквизиты заключения по итогам проведенного технического обследования образованных зданий, согласно которому образованные в результате раздела здания могут эксплуатироваться автономно, то есть независимо от иных образованных в результате такого раздела объектов. Копия такого заключения включается в приложение к техническим планам совместно со справкой органа местного самоуправления. Подобное техническое обследование и заключение выполняются индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, имеющим допуск СРО в сфере проектирования к соответствующим видам работ. Указанная позиция отражена в письме Минэкономразвития №ОГ-Д23-3939 от 02.05.2017 г. Данное заключение, по результатам обследования объекта, может быть также представлено правообладателями в орган местного самоуправления для получения там соответствующей справки или заключения и/или в суд.

2. Одновременно особое внимание следует обратить на то, соотносятся ли указанные действия по реальному разделу здания на автономные блоки (выделу) с видом разрешенного использования такого земельного участка, а также учесть требования к минимальному размеру земельного участка под ИЖС. В соответствии со ст.30 Градостроительного кодекса РФ виды разрешенного использования земельных участков, как правило, определяются соответствующими градостроитель-

ными регламентами, являющимися составной частью правил землепользования и застройки (далее ПЗЗ). На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается правообладателями самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Более того, отсутствие выбранных видов разрешенного использования означает, что правообладатель вправе использовать земельный участок в соответствии с любым из основных видов разрешенного использования. Также согласно части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий). Соответственно в заключении кадастрового инженера следует кратко отразить, что реальный раздел существующего здания (выдел из него) не противоречит ПЗЗ и видам разрешенного использования.

3. Если конструктивные характеристики существующего здания (индивидуального жилого дома) не позволяют осуществить его раздел «в натуре» на автономные блоки жилого дома блокированной застройки, т.е. классифицировать объект как жилой дом блокированной застройки, то, в целях его реального раздела, требуется осуществлять его реконструкцию, в результате которой будет создано здание с наименованием «жилой дом блокированной застройки». Естественно необходимо учесть разрешенное

использование земельного участка и минимальный размер участка по ПЗЗ. В данном случае правообладателям следует обращаться в орган местного самоуправления за разрешением на реконструкцию, проводить соответствующие работы, после чего обращаться к кадастровому инженеру за подготовкой технических планов и получать разрешение на ввод после реконструкции здания уже на «жилой дом блокированной застройки» с автономными блоками, осуществлять межевание участка также путем раздела (если участок был уже поставлен на кадастровый учет) и ставить вновь образованные объекты на кадастровый учет с оформлением прав. В случае, если соглашение о реконструкции путем раздела сособственниками не будет достигнуто и подтверждено письменно, то вопрос возможно разрешить только в судебном порядке с учетом все тех же вышеперечисленных условий.

4.Регистрация прав на вновь образуемые объекты недвижимости, в результате преобразования путем раздела или выдела, может осуществляться на основании добровольного соглашения всех участников общей долевой собственности (при наличии их согласия), либо, при не достижении соглашения, - на основании судебного акта (решения или определения суда).

Отдельно обращаем внимание членов СРО на следующее:

- В силу положений Закона №218-ФЗ при разделе объекта недвижимости образуются объекты недвижимости того же вида, что был исходный объект недвижимости, но с собственными характеристиками, отличными от характеристик исходного объекта недвижимости, а исходный объект недвижимости прекращает свое существование. При этом образованные объекты недвижимости должны иметь возможность эксплуатироваться автономно, то есть независимо от иных образованных в результате такого раздела объектов. Образованные



объекты недвижимости после их постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права собственности на них становятся самостоятельными объектами гражданских прав, а исходный объект недвижимости снимается с кадастрового учета и право общей долевой собственности на него прекращается.

- Если на кадастровом учете стоит многоквартирный дом и квартиры в нем, которые таковыми по факту не являются и подходят под определение автономных жилых блоков, то необходимо решение суда о признании их «блоками» для внесения изменений в сведения ЕГРН в результате раздела, если судебный акт принят в отношении всех квартир или в результате выдела, если судебный акт принят в отношении не всех квартир.
- Для постановки на государственный кадастровый учет «части жилого дома» признанной блоком в «жилом доме блокированной застройки», например, по решению суда, необходимо готовить технический план здания, в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования). При этом, в связи с тем, что постановка на государственный кадастровый учет «части жилого дома» будет осуществляться в качестве здания необходимо отметить, что для здания обязательным является наличие в ЕГРН сведений о земельном участке, в границах которого расположено такое здание. Отсутствие указан-

ной характеристики допускается только в случае наличия решения суда о признании права на «часть жилого дома» и признания ее самостоятельным блоком жилого дома блокированной застройки. Оформление земельного участка с проведением его межевания осуществляется в этом случае после постановки на кадастровый учет такого «образованного» здания.

- Не следует соглашаться на предложения «сделать технический или межевой план для получения отказа с целью последующего обращения в суд», а тем более на изготовление техплана «части дома» или квартиры, как на здание и т.п. Это сугубо порочная практика, влекущая за собой не только административную, но и уголовную ответственность кадастровых инженеров и не отражающая интересов профессионального сообщества.

В заключение рекомендуем уделить самое пристальное внимание изучению судебной практики при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав изложенной в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (с изменениями и дополнениями). Поскольку практика кадастрового учета и/или государственной регистрации прав на объекты недвижимости, являющихся «частями жилого дома», блоками в домах блокированной застройки и т.п. отличается многообразием вариантов,

связанных с различными исходными данными, Управлением Росреестра по Свердловской области и Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области в марте 2018 г. рекомендованы способы осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на здания (блоки), образованные в результате раздела жилых домов, созданных до введения в действие Градостроительного кодекса РФ в 2005г.

С указанными материалами можно ознакомиться в личном кабинете кадастрового инженера – члена СРО МСКИ.

Будем признательны, если кадастровые инженеры из других регионов также обобщат и направят в Ассоциацию СРО МСКИ практику работы по данному направлению.

При подготовке вышеприведенных рекомендаций использовались:

- Письмо Министерства экономического развития РФ №ОГ-Д23-12090 от 17.09.2015 г. «О рассмотрении обращения»;
- Письмо Министерства экономического развития РФ №ОГ-Д23-3939 от 07.04.2017г. «Относительно порядка раздела жилого дома и земельного участка»;
- Письмо Министерства экономического развития РФ №Д23и-1328 от 14.03.2017г. «О жилых домах блокированной застройки»;
- Письмо Минэкономразвития РФ №ОГ-Д23-3939 от 02.05.2017 г. «О «разделе в натуре» здания (индивидуального жилого дома) на блоки жилого дома блокированной застройки»;
- Письмо Минэкономразвития РФ №ОГ-Д23-9803 от 25.08.2017 г. «О рассмотрении обращений в связи с приостановкой в связи с разделом здания (жилого дома)»;
- Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении государственного кадастрового учета от 30 ноября 2016 г.
- Материалы лекции ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области в декабре 2017г.

Регистрация объекта вспомогательного назначения



Лебедева Лидия Григорьевна,
кандидат философских наук, Председатель Коллегии
Ассоциации СРО «МСКИ»

Действующее законодательство не содержит конкретного понятия объекта вспомогательного назначения. Также, к сожалению, отсутствует в законодательстве и определение собственно строения. Такая неопределенность и отсутствие в законодательстве четких критериев отнесения строений к категории вспомогательного использования обуславливает возникновение многочисленных вопросов при проведении кадастровых работ и кадастрового учета на практике.

По мнению Росреестра, изложенному в письме от 03.03.2015 №14-03050/15@ в случае если объекты вспомогательного использования отвечают признакам объектов недвижимости (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства), то есть имеют прочную связь с землей, их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, то они подлежат кадастровому учету и их постановка на кадастровый учет возможна.

Попробуем разобраться в данном вопросе с учетом имеющихся законодательных и нормативных актов, обычаев, складывающихся на практике.

1. Градостроительным кодексом РФ (далее ГрК РФ) было введено понятие объекта капитального строительства, которое закрепилось и в сфере кадастрового учета. Согласно ч.10 ст.1 Градостроительного кодекса РФ (далее также ГрК РФ): «объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), **за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек**».

Частью 17 статьи 51 ГрК РФ установлено, в том числе, что выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

Кроме того, в каждом субъекте Российской Федерации законами субъектов РФ также **определены соответствующие дополнительные перечни объектов, для строительства которых не требуется разрешение на строительство**.

Таким образом, одним из критериев отнесения строения к категории вспомогательного может быть то обстоятельство, что на его строительство не требуется получение разрешения на строительство. Данный факт может быть подтвержден в заключении кадастрового инженера либо ссылкой на закон субъекта РФ, либо на заключение (справку) уполномоченного органа местного самоуправления.

В федеральном законе от 30 декабря 2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» приведены следующие термины:

Здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных» (ч.6 ст.2);

Сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов (ч. 23 ст.2.).

Исходя из смысла части 10 статьи 4 данного Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ, под объектами вспомогательного использо-

вания можно понимать строения и сооружения пониженного уровня ответственности.

«К зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности относятся здания и сооружения временного (сезонного) назначения, а также здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания, или сооружения, либо расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства».

Кроме того, в Межгосударственном стандарте ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения», который введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 11 декабря 2014 г. №1974-ст) с 12.07.2015г. приведена следующая терминология (цитаты):

«Строительный объект: Строительное сооружение, здание, помещение, строительная конструкция, строительное изделие или основание» (п. 2.1.18.);

«Строительное сооружение: Результат строительной деятельности, предназначенный для осуществления определенных потребительских функций.

Примечание - В тексте стандарта вместо термина строительное сооружение используется термин сооружение, который может относиться к зданиям, мостам, резервуарам или любым другим результатам строительной деятельности.» (п. 2.1.16);

«Здание: Результат строительной деятельности, предназначенный для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.»

Примечание - Здание является частным случаем строительного сооружения.» (п.2.1.4).

В данном ГОСТе для оценки долговечности каждого сооружения в зависимости от его назначения, а также социальных, экологических и экономических последствий их повреждений и разрушений, устанавливаются три класса классификации:

КС-1, КС-2, КС-3. Класс и уровень ответственности и надежности сооружений, устанавливаются в задании на проектирование при подготовке проектной документации. Упомянутый стандарт устанавливает по классу сооружений КС-1 следующую классификацию:

«- Временные здания и сооружения: а) теплицы, парники, мобильные здания (сборно-разборные и контейнерного типа), склады временного содержания, в которых не предусматривается постоянного пребывания людей;

б) сооружения с ограниченными сроками службы и пребыванием в них людей (приложение А - обязательное)».

Согласно разделу 4 ГОСТа 27751-2014 сюда относятся: «В том числе временные здания и сооружения (бытовки строительных рабочих и вахтового персонала, временные склады, летние павильоны и т.п.) с примерным сроком службы 10 лет.

Таким образом, **второй критерий – это объекты пониженного уровня ответственности и/или класса КС-1 для оценки долговечности строений**, которые могут быть определены проектной документацией или заключением специализированной проектной организации со ссылкой на соответствующие нормы, при отсутствии (утрате) проектной документации.

Следует иметь в виду, что, для обоснования факта отнесения того или иного объекта к категории вспомогательного использования важно использование любой информации, содержащейся в проектной документации объектов капитального строительства, либо в иных документах и отражение данной информации с соответствующими ссылками в заключении кадастрового инженера.

3. В свое время, при выполнении технической инвентаризации, организации технической инвентаризации руководствовались понятием «СТРОЕНИЕ», под которым понималась отдельно стоящая постройка (сооружение), состоящая из одной или нескольких частей, составляющих одно целое. Основными признаками единства строения признавались: назначение, наличие единого вхо-

да(входов) и наличие единого архитектурного оформления. Согласно действовавшим в технической инвентаризации инструкциям, здания и сооружения, расположенные на обособленном земельном участке, классифицировались на основные и служебные (обслуживающие основное здание(я)). **Основным являлись здания для целей строительства и эксплуатации которых выделялся земельный участок в зависимости от его целевого использования.**

Это особенно ярко иллюстрируется на примере земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства. Основным строением являлся жилой дом (с пристройками), а служебными - строения и сооружения хозяйственного вспомогательного назначения (сарай, гаражи, навесы, иные дворовые постройки).

На земельных участках другого целевого назначения, административного, производственного, социально-бытового и прочего основными назывались здания, главенствующие по капитальности застройки, по архитектурным признакам **с учетом назначения участка, приводимого в решениях о его выделении под застройку. На одном таком земельном участке могло быть одно или более зданий основного назначения** (например, на территории завода – несколько зданий цехов, при этом каждое здание цеха могло, в свою очередь, иметь здания подсобного назначения, обслуживающие основное строение). Классификация зданий на основные и служебные принималась, как правило, на основе экспликации зданий и сооружений, входящих в состав «комплекса или группы административных, производственных и иных зданий и сооружений» **согласно наименованию, указанному в проекте и/или в решении уполномоченного органа местной власти или государственного управления по приемке строений в эксплуатацию.**

Кроме того, здания для целей оценки классифицировались в инвентаризации в зависимости от групп капитальности. Их для зданий производственного назначения было – 5, а для жилых и общественных зданий - 6.

Подробные характеристики групп капитальности приведены в приложениях 3 и 4 к Общей части к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (утверждена Госстроем СССР 14.07.1970г.). К малоценным и, следовательно, рассчитанным на небольшой срок службы до 10-15 лет относились здания и сооружения 5-6 групп капитальности. В настоящее время примерные сроки службы зданий и сооружений приведены в вышеназванном ГОСТе 27751-2014 (см. п.3 настоящей статьи).

Таким образом, методически, указанные подходы также возможно использовать кадастровому инженеру, в совокупности с другими, как критерии для квалификации того или иного здания или сооружения в качестве не только объекта вспомогательного использования, но и в качестве недвижимой вещи.

Аналогично в п. 6 Разъяснений Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 10 октября 2006 г. по применению положений ГрК РФ, также отмечено, что: «критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие на рассматриваемом земельном участке основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию. К таким сооружениям можно отнести мобильные сборно-разборные и контейнерные здания и склады, гаражи, блокпосты для охраны объектов и другие подобные сооружения.». **Таким образом третьим критерием для классификации строений в качестве объекта вспомогательного использования может быть характер выполняемой зданием (сооружением) функции и группа капитальности.**

4. Вышеописанные подходы подтверждаются и судебной практикой. В частности, как отмечено в определении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 03.12.2012г. № ВАС-15260/12, критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие

на земельном участке основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию. Исходя из позиции Верховного Суда Российской Федерации (определение от 11.03.2015 г. № 308-ЭС15-1282) вспомогательные объекты предназначены только для обслуживания основного объекта.

Таким образом, одним из основных критериев для отнесения строения к вспомогательным является наличие на земельном участке основного объекта, по отношению к которому новое строение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию.

Исходя из изложенного, еще раз отмечаем, что для выполнения кадастрового учета и обоснования факта отнесения того или иного строения к числу вспомогательных важно использовать информацию, содержащуюся в проектной документации объектов капитального строительства, в разрешительных, землеотводных и иных документах.

Федеральный закон от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) вступивший в силу с 01.01.2017г., регламентирует, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества, для строительства которых не требуется разрешение на строительство осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости.

При этом Законом о регистрации и иными нормативными актами, изданными в его развитие, также установлены требования к форме и содержанию технического плана. Так, **документом-основанием для подготовки технического плана на вспомогательные объекты должна являться проектная документация, а в тех случаях, когда ее изготовление в силу закона не требуется – иной документ, подтверждающий вспомогательный характер объекта (например, техническое заключение**

специализированной проектной организации, согласно которому здание по техническим параметрам относится к строению (сооружению) вспомогательного использования, и/или справка (заключение) органа местного самоуправления или иного уполномоченного органа государственной власти.

В отношении объектов вспомогательного использования, расположенных на земельных участках предназначенных для индивидуального жилищного строительства (баня, сарай, гараж, теплица и т.п.), в связи с отсутствием необходимости изготовления на них проектной документации, в технический план включается декларация правообладателя объекта недвижимости, а в отношении созданного объекта – правообладателя земельного участка, на котором находится такой объект, предусмотренная частью 11 статьи 24 Закона о регистрации. Форма декларации утверждена Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 г. №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».

Соответственно, в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана должно быть приведено обоснование подготовки технического плана на основании декларации, в частности, указаны критерии обосновывающие, что строение (сооружение) носит вспомогательный (обслуживающий) характер по отношению к основному зданию, сооружению, объекту незавершенного строительства (с указанием сведений об основном строении), а также то, что в отношении данного объекта законодательством РФ, законодательством субъекта РФ не предусмотрены выдача разрешений на строительство, на ввод в эксплуатацию и подготовка проектной документации.

В заключение отмечаю, что вопрос о вспомогательных объектах на сегодняшний день остается открытым и требует дополнительной проработки на законодательном уровне.

Целевая модель «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества»



Попов Владимир Павлович,
Заместитель начальника отдела землеустройства
и мониторинга земель Управления Росреестра
по Свердловской области

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 № 147-р утверждены целевые модели упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации, в том числе целевая модель «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества».

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 № 147-р утверждены целевые модели упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации, в том числе целевая модель «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества».

Целевая модель «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества» направлена на повышение эффективности процедур предоставления земельных участков, находящихся в государственной (федеральной, региональной) или муниципальной собственности, и постановки объектов недвижимости на государственный кадастровый учет. **Совершенствование процедур предоставления земельных участков и государственного кадастрового учета объектов недвижимости является составной частью задач по обеспечению устойчивости социально-экономического развития страны, решению социальных, экономических и экологических проблем, повышению качества жизни, улучшению инвестиционного**

климата и содействию региональному развитию. Целевая модель призвана создать благоприятные условия для ведения бизнеса в регионе, развития конкуренции и улучшения инвестиционного климата в регионах Российской Федерации.

Пунктом 1.3 целевой модели «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества» предусмотрено проведение землеустроительных работ для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований и населенных пунктов.

Показатели, характеризующие степень достижения результата приведены в таблице далее.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 06.12.2017 № 2723-р в распоряжение Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 № 147-р внесены изменения в части дополнения целевой модели «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества» следующим показателем: «доля территориальных зон, сведения о границах

которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, в общем количестве территориальных зон, установленных правилами землепользования и застройки, на территории субъекта Российской Федерации, процентов» с целевым значением на 31.12.2019 – 60%; на 01.01.2021 – 100%.

Землеустроительные работы по описанию местоположения границ Свердловской области и границ муниципальных образований Свердловской области выполняются на основании заключенных государственных контрактов. Землеустроительные работы по описанию местоположения границ населенных пунктов Свердловской области и территориальных зон выполняются на основании заключенных муниципальных контрактов.

Министерством по строительству и инфраструктуре Свердловской области было разработано и согласовано с Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области (далее Управление) типовое техническое задание на выполнение землеустроительных работ по описанию местоположения

№	Показатели	Целевое значение показателя		
		31.12.2017	31.12.2019	31.12.2021
1	Доля протяженности границ между субъектами Российской Федерации, сведения о границах которых внесены в ЕГРН, в общей протяженности границ между субъектами Российской Федерации, процентов	25	75	100
2	Доля муниципальных образований Свердловской области, сведения о границах которых внесены в ЕГРН, в общем количестве муниципальных образований Свердловской области, процентов	55	85	100
3	Доля населенных пунктов Свердловской области, сведения о границах которых внесены в ЕГРН, в общем количестве населенных пунктов Свердловской области, процентов	30	65	80

Показатели, характеризующие степень достижения результата

границ объектов землеустройства. Техническим заданием установлено требование о предоставлении исполнителем работ подготовленной землеустроительной документации в Управление для проведения государственной экспертизы.

Экспертной комиссией Управления, в соответствии с Положением о государственной экспертизе землеустроительной документации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 4 апреля 2002 г. №214, проводится государственная экспертиза землеустроительной документации.

В 2017 году экспертной комиссией проведено всего 220 государственных экспертиз землеустроительной документации по описанию местоположения границ объектов землеустройства, в том числе:

- в отношении 1 границы между Свердловской областью и Ханты-Мансийским автономным округом–Югрой - одна экспертиза, по результатам которой принято одно положительное заключение;
- в отношении границ 40 муниципального образования – 66 экспертиз, по результатам которых

принято 28 положительных и 38 отрицательных заключений;

- в отношении границ 122 населенных пунктов – 149 экспертиз, по результатам которых принято 100 положительных и 49 отрицательных заключений;
- в отношении границ территориальных зон – 4 экспертизы, по результатам которых принято 1 положительное и 3 отрицательных заключения.

Основные выявленные замечания, являющиеся причиной принятия отрицательных заключений по результатам проведения государственной экспертизы землеустроительной документации:

- в представленных документах, местоположение границ объектов землеустройства не соответствует утвержденным Генеральным планам;
- границы муниципальных образований пересекают границы земельных участков, местоположение которых установлено в соответствии с действующим законодательством и сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости;

- при совпадении части границы объекта землеустройства с частью границы, учтенного в Едином государственном реестре недвижимости земельного участка, в качестве описания местоположения такой части границы объекта землеустройства не принимаются координаты характерных точек границы земельного участка;
- документы по форме и содержанию не соответствуют установленным требованиям.
- Причины подготовки землеустроительной документации, не соответствующей техническим условиям и требованиям проведения землеустройства:
- низкий профессиональный уровень подготовки исполнителей работ, выполняющих землеустроительные работы по описанию местоположения границ объектов землеустройства;
- исполнителями работ не в полной мере используются сведения Единого государственного реестра недвижимости, документы территориального планирования, в том числе утвержденные правила землепользования и застройки, документы государственного фонда данных, полученных в

результате проведения землеустройства, документы федерального картографо-геодезического фонда и иные предусмотренные законодательством документы и сведения.

В лучшую сторону по качеству подготовки землеустроительной документации, представляемой для проведения государственной экспертизы в 2017 году отмечаются следующие кадастровые инженеры, являющиеся членами СРО «МСКИ»: Ваганова Е.М. (ООО «УралГео»), Кисарина Е.Э. (ООО «Региональные геоинформационные системы» Прокофьева Т.В. (индивидуальный предприниматель).

С целью упрощения порядка и сокращения сроков внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о местоположении границ населенных пунктов и границ территориальных зон, Федеральным законом от 31 декабря 2017 года № 507-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», внесены изменения в

Федеральный закон от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ «О землеустройстве». В соответствии с данными изменениями территории населенных пунктов, территориальные зоны, а также части таких территорий исключены из объектов землеустройства. В частности, отменена необходимость составления землеустроительной документации в отношении границ таких объектов, а также проведения в отношении неё государственной экспертизы. Закон вступил в силу с 11 января 2018 года. Для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов и территориальных зон не требуется подготовка землеустроительных дел, а также карт (планов) объектов землеустройства. Их должны заменить новые документы, содержащие графическое описание местоположения границ указанных территорий и зон, а также перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

В настоящее время не утверждена форма электронного документа в виде XML-схемы для внесения в Единый

государственный реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов и границах территориальных зон. В целях недопущения создания препятствий для внесения сведений в ЕГРН о границах населенных пунктов и территориальных зон, полученных в результате проведения работ по описанию таких границ в рамках государственных контрактов (договоров), заключенных после 11 января 2018 года, до момента утверждения новой редакции XML-схемы, соответствующей требованиям положений Закона № 507-ФЗ, Минэкономразвития России рекомендует в качестве документа, содержащего описание местоположения указанных границ, использовать карту (план) объекта землеустройства, форма и требования к составлению которой утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июля 2009 № 621 и в отношении которой приказом Росреестра от 1 августа 2014 года № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде» утверждена соответствующая XML-схема.



Комплексные кадастровые работы – почему законодательная инициатива трехлетней давности еще не получила реализации на практике?



Хамидуллин Эльвир Ильдарович,
Заместитель директора по производству компании
«Региональный кадастровый центр»,
региональный представитель А СРО «МСКИ» в Оренбургской
области, кадастровый инженер.

Законом определены понятие и порядок выполнения комплексных кадастровых работ, однако широкого распространения на территории Российской Федерации комплексные кадастровые работы не приобрели.

Федеральным законом от 22 декабря 2014 г. №447-ФЗ¹ в основной на тот момент федеральный закон, регламентирующий порядок проведения государственного кадастрового учета и кадастровых работ от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ² (Далее – Закон о кадастровой деятельности) были внесены существенные изменения – включена новая глава 4.1. определяющая понятие и порядок выполнения комплексных кадастровых работ.

С того момента прошло уже более трех лет, однако широкого распространения на территории Российской Федерации комплексные кадастровые работы не приобрели, а на территории Оренбургской области до 2018 года такие работы не проводились вообще.

Рассмотрим более подробно – в чем отличие целей, принципов и технологии обычных кадастровых работ и комплексных кадастровых работ.

Во-первых, согласно пункта 4.1 статьи 1 Закона о кадастровой деятель-

ности, кадастровые работы выполняются в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, частей земельных участков, зданий, сооружений, помещений, а также иных объектов недвижимости, подлежащих кадастровому учету.

Об объекте комплексных кадастровых работ говорится в пункте 1 статьи 42.1. Закона о кадастровой деятельности - такие работы выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов:

- земельных участков, сведения ЕГРН о которых не соответствуют требованиям к описанию местоположения границ земельных участков;
- земельных участков, занятых объектами общего пользования, образование которых предусмо-

рено утвержденным проектом межевания территории;

- объектов капитального строительства, права на которые зарегистрированы в установленном порядке.

Таким образом, объекты работ одни и те же, однако различие в том, что при кадастровых работах работы проводятся в отношении отдельных объектов недвижимости, а при комплексных кадастровых работах происходит сплошная постановка на государственный кадастровый учет в пределах одного или нескольких смежных кадастровых кварталов.

Во-вторых, статьей 15 Федерального закона от 13.07.2015 г. №218-ФЗ³ (Далее – Закон о государственной регистрации) определен круг лиц по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав. В этот перечень включены: собственники земельных участков и объектов капитального строительства,

¹ Федеральный закон от 22.12.2014 г. №447-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

² Федеральный закон от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (старое название «О государственном кадастре недвижимости»);

³ Федеральный закон от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

в установленных случаях кадастровые инженеры, нотариусы и иные лица.

Обобщая можно сказать, что при кадастровых работах обращение в орган кадастрового учета и регистрации прав осуществляется в заявительном порядке – изменения в ЕГРН осуществляются в результате обращения заявителей.

Напротив, при проведении комплексных кадастровых работах, в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 42.2. Закона о кадастровой деятельности, заказчиками таких работ являются органы местного самоуправления (в отдельных случаях органы исполнительной власти субъекта РФ) и финансирование комплексных кадастровых работ осуществляется за счет средств бюджетов субъектов РФ и муниципалитетов.

Заинтересованными лицами при проведении кадастровых работ являются правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, с целью реализовать свои права на объекты недвижимости.

При комплексных кадастровых работах заинтересованным лицом являются органы местного самоуправления. Цель проведения таких работ фискальная – инвентаризация и внесение в ЕГРН актуальных сведений о земельных участках и объектах капитального строительства для определения налогооблагаемой базы по земельному и имущественному налогу.

В-третьих, сведения ЕГРН нередко содержат ошибки, которые внесены в реестр в результате ошибок при проведении кадастровых работ и (или) межведомственного взаимодействия – получения органом кадастрового учета и регистрации прав неверных сведений в актах органов государственной власти и органов местного самоуправления. Такие ошибки в соответствии с пунктом 3 статьи 61 Закона о государственной регистрации именуется реестровыми ошибками.

В составе видов кадастровых есть отдельная процедура, когда в орган кадастрового учета и регистрации права подается заявление об исправлении реестровой ошибки. При этом существуют ограничения – право-

обладатель объекта недвижимости имеет право подать такое заявление только в отношении своего объекта недвижимости.

Однако, на практике нередки случаи, когда реестровая ошибка допущена в смежном земельном участке или нескольких земельных участках. Присутствуют ситуации, когда реестровые ошибки носят массовый характер – например, когда местоположение нескольких смежных земельных участков определено не верно и в реестре недвижимости зарегистрированы права. Для исправления таких реестровых ошибок нужно одновременное согласие всех правообладателей земельных участков. Зачастую, без судебного разбирательства устранить такие ошибки невозможно.

Технология проведения комплексных кадастровых работ направлена в том числе и на исправление реестровых ошибок – подпункт 5 пункта 2 статьи 42.1. Закона о кадастровой деятельности определяет, что в результате выполнения комплексных кадастровых работ обеспечивается исправление реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ объектов недвижимости. Следовательно, объектами комплексных кадастровых работ являются не только земельные участки и объекты капитального строительства, границы которых не стоят на учете, или объекты, которые вообще не поставлены на государственный кадастровый учет. Анализ на предмет соответствия сведений в ЕГРН фактическим сведениям подлежат все земельные участки и объекты капитального строительства в пределах кадастрового квартала. А в случае выявления реестровых ошибок, исполнитель комплексных кадастровых работ обязан исправить ошибки в ЕГРН.

В-четвертых, процедура согласования местоположения границ земельных участков при уточнении их границ при выполнении кадастровых работ определена статьями 39 и 40 Закона о кадастровой деятельности. Осуществляется в результате индивидуального согласования или путем проведения общего собрания смежных землепользователей. Ответ-

ственность за проведение процедуры согласования местоположения границ земельных участков несет кадастровый инженер, оформляя результаты актом согласования местоположения границ земельного участка.

Механизм согласования местоположения границ земельных участков при комплексных кадастровых работах определен статьей 42.10 Закона о кадастровой деятельности. Согласно этой норме, органом местного самоуправления, на территории которого выполняются комплексные кадастровые работы, формируется согласительная комиссия, в состав которой входят представители органов власти субъекта РФ, федеральных органов власти, органов местного самоуправления, органа регистрации прав, саморегулируемой организации в которой состоит кадастровый инженер – исполнитель комплексных кадастровых работ.

Работа согласительной комиссии определяется типовым регламентом, результат согласования также оформляется актом согласования местоположения границ при выполнении комплексных кадастровых работ.

При этом отличия в процедуре согласования местоположения границ земельных участков в порядке извещения заинтересованных лиц – в отличие от обычных кадастровых работ, когда используются индивидуальные уведомления, переданные смежным землепользователям лично или почтовым отправлением и публикации в газете, при комплексных кадастровых работах извещение о проведении заседания согласительной комиссии публикуется на сайт органа местного самоуправления – заказчика работ, органа исполнительной власти субъекта РФ, органа кадастрового учета и регистрации прав.

Другим существенным отличием процедуры согласования границ земельных участков при комплексных кадастровых работах является то, что местоположение границ земельных участков вносятся в ЕГРН в любом случае – при отсутствии возражений заинтересованных лиц – со статусом «согласованное», при наличии возражений заинтересованных лиц – со статусом «спорное», кроме случаев

определения границы в судебном порядке.

Можно сделать вывод о том, что механизм извещения заинтересованных лиц о проведении процедуры согласования при выполнении комплексных кадастровых работ, позволяет охватить широкий круг заинтересованных лиц, позволив им выразить свою позицию относительно местоположения границ. При этом достигается задача постановки на государственный кадастровый учет объектов недвижимости с определением их границ, с целью определения налогооблагаемой базы по земельному и имущественному налогам.

На практике нередки случаи, когда ранее учтенные земельные участки и объекты капитального строительства не содержатся в сведениях ЕГРН. Между тем у правообладателей на руках могут быть правоудостоверяющие документы, которые в соответствии с действующим законодательством признаются государством. Положительным моментом при проведении комплексных кадастровых работ безусловно является то, что в силу

подпункта 3 пункта 2 статьи 42.6 Закона о кадастровой деятельности, на исполнителя комплексных кадастровых работ возлагается задача внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ.

Подводя итог сказанному, возникает вопрос – почему же возможностью проведения комплексных кадастровых работ не пользуются органы местного самоуправления, являющиеся получателями земельного налога и налога на имущество физических лиц?

Предположительно, одной из причин, ограничивающих возможности проведения таких работ является дефицит соответствующих бюджетов. Между тем, вложения в приведение в порядок реестра недвижимости, фактически является инвестицией для органов местного самоуправления.

Однако, финансовую отдачу от проведения комплексных кадастровых работ по той или иной территории следует предварительно оценивать по следующим критериям:

- площадь кадастрового квартала (кварталов);
- количество земельных участков и объектов капитального строительства не стоящих на государственном кадастровом учете и зарегистрированы права;
- предполагаемый вид разрешенного использования земельных участков и назначения объектов капитального строительства;

В качестве вспомогательных данных, позволяющих принять решение о проведении комплексных кадастровых работ, целесообразно использовать данные дистанционного зондирования земли, в том числе космические снимки, ортофотопланы, электронные цифровые карты, а также проводить осмотр территории работ.

На основе полученных данных, возможно спрогнозировать прирост суммарной кадастровой стоимости земельных участков и объектов капитального строительства на территории проведения работ и сопоставив с величиной затрат на выполнение комплексных кадастровых работ, оценить финансовый результат.

Для справки:

Росреестр заключил соглашения с 13 регионами, которым выделены субсидии из федерального бюджета на выполнение комплексных кадастровых работ в рамках федеральной целевой программы (ФЦП).*

Соглашения подписаны с республиками Башкортостан, Коми, Мордовия, Саха (Якутия), Тыва, Забайкальским, Камчатским, Пермским, Хабаровским краями, Амурской, Вологодской, Псковской областями и городом федерального значения Севастополем.

Комплексные кадастровые работы уже показали свою эффективность на примере пилотных регионов – Республики Тыва, Астраханской и Белгородской областей. С их помощью в 2017 году были уточнены площади земельных участков в ЕГРН, исправлены реестровые ошибки, а также выявлены случаи самовольного занятия земель.

Комплексные кадастровые работы финансируются из федерального и регионального бюджетов. В 2018 году на их выполнение запланировано 100 млн рублей из федерального бюджета и 69 млн рублей – из бюджетов субъектов Российской Федерации.

Для каждого региона России ФЦП и целевыми моделями упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности установлен показатель результативности – доля внесенных в ЕГРН сведений о земельных участках с установленными границами. Показатель результативности зависит от текущего состояния сведений об объектах недвижимости, содержащихся в ЕГРН, и от объема средств, предусмотренных для выполнения комплексных кадастровых работ в отдельном субъекте РФ, и составляет от 9,5% в Севастополе до 90% в Республике Башкортостан.

В 2018 году комплексные кадастровые работы будут выполнены в отношении примерно 40 тыс. объектов недвижимости. В 2017 году в перечень работ вошло около 34 тыс. объектов недвижимости.

ФЦП предусмотрено предоставление субсидий из федерального бюджета на проведение комплексных кадастровых до 2020 года. В 2019 году Росреестр продолжит обеспечивать проведение аналогичных работ с участием средств федерального бюджета. Как ожидается, на них будет выделено порядка 200 млн рублей из федерального бюджета и 32,56 млн рублей из бюджетов субъектов Российской Федерации.

** Федеральная целевая программа «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2020 годы)».*

Источник: пресс-центр Росреестра

Государственный кадастровый учет и регистрация права собственности в отношении линейных сооружений коммунальных сетей



Копытова Ирина Александровна,
Начальник методического отдела Ассоциации СРО «МСКИ»

Регистрация прав собственности на линейные сооружения всегда вызывает немало вопросов у их правообладателя, особенно когда правоустанавливающих документов на такие объекты по каким-то причинам нет, например, в случае если сети «старой» постройки (введены в эксплуатацию до введения в действие Градостроительного кодекса РФ).

Линейные сооружения коммунальных сетей (электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации) относятся к объектам инженерной инфраструктуры. Градостроительный кодекс относит их к виду объектов капитального строительства.

Государственный кадастровый учет и регистрация прав на недвижимое имущество, в том числе на объекты инженерной инфраструктуры, регламентируется Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В соответствии с положениями указанного закона государственный кадастровый учет и регистрация права собственности на сооружение осуществляется на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и правоустанавливающих документов на земельный участок.

Ссылка закона на оба этих документа вызывает у кадастровых инженеров вопросы в отношении т.н. «сетей старой застройки». По таким объектам, разрешение на ввод в эксплуатацию, как правило, отсутствует (где ж его взять, если в эксплуатацию объект вводился при советской власти, когда и понятия объекта недвижимости в законодательстве не существовало. Правоустанавливающие документы на земельный участок

допустим есть, но на один, на котором расположено здание, к которому эти сети собственно и подведены. Но линейное сооружение, как правило, до места врезки в магистральную сеть (точки разграничения) проложено через несколько земельных участков, у которых сегодня и правообладатели другие.

Рассмотрим возможные варианты.

Во-первых, не для всех сетей инженерной инфраструктуры требуется разрешение на строительство. Например, Законом Свердловской области от 15 июля 2013 года № 75-ОЗ «Об установлении на территории Свердловской области случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство» содержит перечень объектов, являющихся исключениями из общего правила разрешительного строительства. Аналогичные нормативные акты приняты законодательными органами и других субъектов РФ. Таким образом, если объект попадает в перечень таких исключений, то и разрешение на ввод в эксплуатацию смело игнорируем.

Но даже если разрешение на строительство линейного сооружения требуется, то требуется с даты введения в действие Градостроительного кодекса РФ 01.01.2005г. Поэтому, следует запросить у заявителя все имеющиеся документы на объект:

проектную документацию, акты государственной приемки или акты приемки в эксплуатацию правообладателя (его предшественника), планы приватизации и прочее, и прочее. Если в собственном архиве правообладателя подобные документы отсутствуют, то следует обращаться с запросами в государственный архив, архивы бывших организаций технической инвентаризации, местных муниципалитетов. Результаты запросов должны быть проанализированы и отражены в заключении кадастрового инженера.

Что касается земельного участка, то и здесь есть варианты. Требуется качественная работа кадастрового инженера, который должен точно определить конструкцию расположения сооружения, а именно ПОД-земное, НАземное или НАДземное. Редкий случай, когда инженерные сети располагаются непосредственно на поверхности участка, как, правило, либо ПОД либо НАД поверхностью. В отношении того, требуется ли подтверждать право на земельный участок в этом случае – позиция Росреестра постоянно меняется. Но грамотное и полноценное заключение кадастрового инженера, по обзору существующего положения дел, существенно снижает риск приостановок в кадастровом учете и регистрации.



Переподготовка и повышение квалификации кадастровых инженеров



Кадастровым инженерам. Куда идти учиться?



| *Тарелкин Евгений Петрович,
доктор технических наук,
Директор АСРО «Кадастровые инженеры регионов»
(г. Санкт-Петербург)*

Давайте признаемся, что трудно жить там, где с невероятной быстротой меняются правила игры. Стабильность в обществе обеспечивают законы, которые, по уму, носят или должны носить, долгосрочный, если не вечный характер.

Как законы физики, математики, химии и т. д. Или Библия, которой насчитывается более трех тысяч лет, или конституция США, которой без малого 231 год. А там, где закон, что дышло, то нет ни стабильности, ни успеха и процветания. Так и в нашей кадастровой деятельности. Не так и давно, 24 июля 2007 года, уже в эпоху победы перестройки, вышел закон «О государственном кадастре недвижимости», в котором требования к образованию кадастрового инженера были предельно просты и понятны - «имеет среднее профессиональное образование по одной из специальностей, определенных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или высшее образование, полученное в имеющем государственную аккредитацию образовательном учреждении высшего профессионального образования». Остается гадать, почему уже тогда нельзя было требования эти ужесточить, заставив пройти переподготовку лицам, имеющим весьма приближенное представление о кадастровой деятельности. Можно было и сроки установить реальные, и систему обучения наладить, учебные программы сформировать. Тем не менее, народ в кадастровые инженеры пошел, сдали квалификационные экзамены, некоторые даже вступили в СРО, пошла работа по постановке на кадастровый учет объектов недвижимости. Да, создали массу про-

блем с границами землевладений, но кто гарантирует, что их было бы значительно меньше, если к кадастру подпустили людей только после переподготовки и повышения квалификации? Вопрос риторический, конечно, но виновник государством был определен четко – кадастровый инженер.

И вот, спустя всего лишь восемь лет, выходит 452-ФЗ, который вносит поправки в 221-ФЗ и принципиально меняет требования к образованию кадастрового инженера, да и ко всей системе его подготовки как профессионала. Высшее профильное образование становится обязательным, что вынуждает кадастровых инженеров со средним техническим образованием получать высшее образование, а имеющих высшее не профильное – проходить переподготовку. А это и время, и деньги. Вопросов много, но - несомненно одно, что изменение государством правил на рынке кадастровых услуг существенно затронуло интересы десятков тысяч людей, кадастровых инженеров. Почему эти более жесткие меры нельзя было установить для вновь появляющихся кадастровых инженеров? В конце концов, можно было установить требование к обязательному саморегулированию и провести анализ деятельности кадастровых инженеров на основе понятных каждому критериев. Те, кто добросовестно исполнял свой кадастровый долг, могли продолжать

спокойно работать, а кадастровые инженеры, имевшие серьезные претензии как от структур государственного учета, заказчиков работ, саморегулируемой организации, могли быть отправлены на переподготовку или на повышение квалификации. Государство продолжает грести всех под одну гребенку, продолжая, по сути, в более извращенном виде политику предшествующей социалистической системы управления.

И так, появилась задача переучить или переподготовить кадастровых инженеров с целью значительного улучшения качества кадастровых работ, в которых слабым звеном является межевание и связанные с ним геодезические определения. О причинах весьма прискорбного состояния геодезического дела в России можно писать тома, но главной причиной остается передача геодезической и картографической деятельности в ведение Росреестра. Заметим, что Главное управление геодезии и картографии было образовано по указу В. И. Ленина (в начале Высшее геодезическое управление) в 1919 году и просуществовало до мая 2008 года. Бездарное управление Росреестром комплексом геодезических работ, в особенности научных исследований, методической деятельностью, привело к печальным последствиям и в кадастровой деятельности. Только два факта. Ныне действующая инструкция по крупномасштабной



топографической съемке, устаревшая ввиду появления новых прогрессивных методов съемки, издана в далеком 1983 году. Устарело все, включая принципиальные подходы к видам представления информации о местности. Но это цветочки. В дорожную карту развития кадастра в РФ умудрились вбить требование о внедрении геоцентрической системы координат. Данная система трехмерная, отсчет ведется от центра земного эллипсоида. Высота точки изменяется по мере перемещения ее от плоскости экватора, где высота равна нулю, до Северного (Южного) полюса, где достигает максимума (примерно 6370 км). Земельный участок, длиной 100 метров и расположенный с Севера на Юг, будет на широте Санкт-Петербурга разность высот южных и северных точек такого участка составит порядка 80 метров. Хоты участок и плоский, но отражать на схеме надо наклонным!? Да и как отобразить на схеме трехмерное расположение участка, а как определить высоты инструментально, во сколько это выльется, а главное - зачем?

Тем не менее, задача приведения в порядок границ землевладений поставлена, выбран метод - комплексные кадастровые работы. Понятно, что здесь уже на 100% без геодезических знаний не обойтись, и территории больше, и системы координат могут быть разные, и методы геодезических работ нужны наиболее прогрессивные и точные. Отсюда и требования к кадастровому инженеру, в части образования, возросли. Осталось за малым - переподготовить кадастровых инженеров, дать

знания и навыки в выполнении геодезических работ при обеспечении комплексных кадастровых работ.

И тут снова проблемы. **Как найти на рынке образовательных услуг организацию, способную по разумной цене подготовить кадастрового инженера? И главное, как преодолеть менталитет наших российских кадастровых инженеров, считающих, что они все знают и умеют, а интересующий результат обучения - корочки диплома или удостоверения о повышении квалификации.** Отсюда востребованность «пустышек», образовательных организаций, готовых за минимальную цену выдать корочки, а не чему-то научить, в России велика. Представить за рубежом, в развитых странах, что кто-то платит деньги за документ, а не знания, просто невозможно. Может виновата наша предыдущая социалистическая система, когда о человеке от и до заботилось государство, а он должен безропотно ее благоволить и защищать? Может, но сейчас совершенно другое время, когда каждый должен заботиться о себе сам, сам решать проблемы. Но потребительско - формальный подход к образованию просто недопустим. За рубежом учатся, причем серьезно, всю жизнь. Обидно, что идеи корпоративного обучения, непрерывного и целенаправленного, зародились в нашей стране, а затем перенесены за рубеж. Там развили, а у нас похоронили.

Учиться надо, тем более, если заплачено. Надо помнить, что бесплатный сыр только в мышеловке. **И как найти толковое учебное заведение? Имея, почти сороковой опыт подготовки кадров в геодезической отрасли отмечу следующее. В нашей стране, так сложилось исторически, лучшее образование в области геодезии давали военные, отсюда и лучшие педагоги - те, кто преподавал или преподавал в военном вузе.** Второе. Знания нужны актуальные, сегодняшние. При всем уважении к государственным вузам - они далеки от потребностей рынка кадастровых услуг. Их задача, да это и правильно, дать фундаментальные знания, научить студентов получать знания из всевозможных источников и вос-

питать потребность в постоянном совершенствовании своих знаний и умений. Выбирая частные образовательные организации, необходимо в первую очередь поинтересоваться преподавательским составом, опытом работы в интересующей нас сфере, образованием и где сейчас работает. **Идеальным вариантом является то, что преподаватель тесно связан с кадастровой деятельностью, либо кадастровый инженер, либо работает в саморегулируемой организации и живет проблемами нынешнего дня.** Поинтересуйтесь, в какой сфере деятельности учебной организацией осуществляется переподготовка или повышение квалификации. Если организация - «многостаночник» и готовит как в гуманитарной сфере, так лихо и в технической, то можно предположить, что толку не будет. Нужны узкоспециализированные учебные заведения, которые гонятся не только за прибылью, но и качеством подготовки. А первое впечатление получайте по названию образовательной организации, если это центр имени Островского, Достоевского, Дунаевского и т. д., и этот центр переподготавливает всех и по любым программам, то делайте первые выводы о качестве подготовки слушателей.

И последнее. О школах, - имея ввиду образовательные. **Исторически сложилось, что в России исправно готовили в Санкт-Петербурге, Москве, да в Новосибирске (уже с советское время). Больше толком геодезистов, как инженеров, нигде не готовили.**

В заключение отмечу, что качество кадастровых работ безусловно зависит от профессионализма кадастрового инженера, требования к которому будут несомненно расти. Геодезические знания, как никакие другие, достаются тяжело и затратно, без них абсолютно невозможно вести кадастровую деятельность, особенно выполнять комплексные работы. Настройте себя на плодотворную работу и - результат не замедлит сказаться. Люблю цитировать фразу А. С. Пушкина из его поэмы «Борис Годунов», когда царь обращается к сыну: «Учись мой сын - наука сокращает нам опыты быстротекущей жизни».

Совершенствование системы образования по направлению «Землеустройство и кадастры» в Уральском государственном горном университете



Коновалов Владимир Ефимович,
кандидат технических наук, Доцент кафедры геодезии
и кадастров ФГБОУ ВО «УГТУ» (г. Екатеринбург)

Колчина Маргарита Евгеньевна,
кандидат экономических наук в области «Землеустройство»,
Доцент кафедры геодезии и кадастров ФГБОУ ВО «УГТУ»
(г. Екатеринбург)



Активная подготовка специалистов в области учета земельных участков и объектов капитального строительства в Российской Федерации началась с 1998г., когда первый Градостроительный кодекс РФ 1998 года ввел понятие «градостроительный кадастр».

В соответствии с политикой государства, в этом же году на кафедре геодезии и кадастров Уральского государственного горного университета (в то время Уральская государственная горно-геологическая академия) (далее УГГУ) был осуществлен первый набор студентов на специальность «Городской кадастр».

Наша кафедра первая в Екатеринбурге и одна из первых в Российской Федерации начала подготовку инженеров по данной специальности.

Студентам давался широкий спектр дисциплин, связанный с инвентаризацией земель и учетом земельных участков, технической инвентаризацией и учетом объектов капитального строительства, кадастровой оценкой земель, экономикой недвижимости и управлением городскими территориями. Подготовка велась на очной, заочной и заочной ускоренной формах обучения.

В 2005г. на кафедре была открыта еще одна специальность – «Земельный кадастр», ориентированная на управление земельными ресурсами всех категорий земель. Последний

выпуск инженеров по специальности «Городской кадастр» состоялся в 2016г.

В 2007г. политика страны в сфере управления земельными ресурсами и недвижимостью существенно изменилась. Закон «О государственном кадастре недвижимости» № 221-ФЗ предполагал осуществлять

учет земельных участков, зданий, сооружений и помещений в едином информационном ресурсе – Государственном кадастре недвижимости.

Кроме того, присоединившаяся в 2003г. к Болонскому соглашению Российская Федерация повсеместно и интенсивно начала вводить европейскую двухступенчатую систему



преподавания в вузах: первая ступень – бакалавриат, вторая – магистратура.

В 2011 г., в соответствии с изменениями в земельной политике и в сфере учета недвижимости, а также принятием нового федерального государственного образовательного стандарта (ФГОС 2009 г.), кафедра геодезии и кадастров одной из первых в стране начала подготовку бакалавров по направлению «Землеустройство и кадастры», профиль «Кадастр недвижимости». С данного момента основной упор делается на дисциплины, связанные с кадастровой деятельностью, кадастровым учетом и регистрацией прав на недвижимое имущество. Основными профильными дисциплинами выступают: «Геодезия», «Картография», «Типология объектов недвижимости», «Землеустройство», «Кадастр недвижимости», «Правовое обеспечение землеустройства и кадастров», «Автоматизация кадастровых работ» и др. Помимо основных, студенты изучают дисциплины, обеспечивающие кадастровую деятельность, кадастровый учет и другие сферы управления недвижимостью: «Основы градостроительства и планировка населенных мест», «Техническая инвентаризация объектов недвижимости», «Информационные технологии», «Геоинформационные технологии», «Экономика недвижимости», «Кадастровая оценка земель», «Управление недвижимостью» и др. Новый образовательный стандарт 2015 года не изменил политику кафедры, заключающуюся в том, чтобы не снижать уровень подготовки студентов, а только перепрофилировать их образование в соответствии с новыми законодательными актами. Необходимо отметить, что наши выпускники-бакалавры по своим знаниям и умениям ничуть не уступают специалистам. Подготовка ведется на очной, заочной и заочной ускоренной формах обучения, что позволяет действующим кадастровым инженерам (техникам) получить высшее образование.

Срок обучения по заочной форме – 5 лет, по заочной ускоренной форме – 3,5 года, на заочной форме обучения имеются бюджетные ме-

ста. Для поступления необходимо наличие общего среднего, среднего профессионального или высшего образования, прием производится по результатам ЕГЭ или в форме тестирования.

К настоящему времени мы имеем 20-летний опыт работы в данной сфере деятельности. За 15 лет кафедра выпустила много специалистов, работающих сегодня в государственных и муниципальных структурах, в Росреестре, в ведущих профильных организациях и в бизнесе, в том числе руководителями частных компаний.

Но мы не останавливаемся на достигнутом.

В 2017 г. был открыт и сделан первый набор на профиль «Геодезическое обеспечение землеустройства и кадастров» направления «Землеустройство и кадастры». Теперь кафедра готовит бакалавров не только по профилю «Кадастр недвижимости», но и специализирующихся на геодезических работах. Это стратегически важное решение, т. к. геодезистов с высшим образованием в Свердловской области недостаточно.

Несмотря на то, что качество подготовки бакалавров у нас достаточно высокое, бакалавр – это лишь первая ступень получения высшего образования (6-ой уровень в системе профессиональных стандартов), ограничивающая дальнейший служебный и профессиональный рост.

В 2018 году УГГУ планирует открытие второй ступени высшего образования по направлению «Землеустройство и кадастры» – магистерской программы «Управление недвижимостью и развитие территорий». Обучение очное, двухгодичное, платное. Данная магистерская программа существенно отличается от других программ в сфере управления недвижимостью. Наши магистры не ориентированы на вопросы управления недвижимостью на стадии строительства или эксплуатации зданий, не фокусируют свое внимание только на риэлтерской, оценочной, инвестиционной и градостроительной деятельности. Область приложения знаний, умений и навыков магистров данного профи-

ля гораздо шире. Основная сфера их деятельности – организация процесса формирования информационной основы управления недвижимостью и территориями, обоснование на основе многофакторного анализа и оценки наиболее оптимальных направлений развития объектов недвижимости и территорий, осуществление экспертизы в сфере кадастра, правового и экономического управления недвижимостью. Их деятельность находится на стыке интересов государства, муниципалитетов, бизнеса и общества. Создание такой программы стало ответом на возросшую потребность в подготовке высококвалифицированных менеджеров в сфере управления недвижимостью.

Программа включает три основных блока: модули и дисциплины, практики, выпускная квалификационная работа и государственный экзамен. **Основными профессиональными модулями выступают: технический, правовой, экономический и градостроительный.**

Форма проведения вступительных испытаний в магистратуру достаточно демократичная:

- 1 этап – конкурс документов;
- 2 этап – собеседование.

Оценки подлежат следующие документы:

1. Обязательные документы:
 - мотивационное письмо (проверяется в режиме скрытого авторства);
 - документы о предшествующем образовании – диплом бакалавра/специалиста (с Приложением);
 - эссе на одну из предложенных тем (проверяется в режиме скрытого авторства)

2. Дополнительные документы:

- сведения об имеющихся публикациях;
- сведения о профессионально-практической деятельности (из трудовой книжки);
- дипломы победителя и лауреата научных и студенческих олимпиад и конкурсов.



Программой вступительных испытаний предусмотрены темы эссе и темы для собеседования:

1. Землепользование и земельно-имущественные отношения в России.
2. Недвижимость как объект управления.
3. Кадастровая деятельность и регистрация недвижимости.
4. Правовое обеспечение кадастра недвижимости
5. Экономические вопросы управления недвижимостью.
6. Основы градостроительной деятельности в Российской Федерации.
7. Геодезическое и картографическое обеспечение землеустроительных, кадастровых и градостроительных работ.
8. Мониторинг земель и иной недвижимости.
9. Геоинформационные системы и технологии.

Открытие 2-ой ступени высшего образования является связующим звеном в цепочке создания единой трехступенчатой системы: бакалавриат, магистратура, аспирантура.

УГГУ уже не первый год осуществляет набор в аспирантуру по специализации «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель» при наличии высшего образования (специалитет или магистратура), желательного по техническим направлениям. Форма обучения в аспирантуре очная (3 года), заочная (4 года) и экстернат (0,5 года – для сдачи кандидатских экзаменов). На очную и заочную формы обучения прием

в виде экзаменов, на очной форме обучения имеются бюджетные места.

Сотрудники кафедры геодезии и кадастров также преподают в Институте дополнительного профессионального образования УГГУ. Сегодня осуществляется реализация **Программы профессиональной переподготовки «Кадастровая деятельность», утвержденной приказом МЭР РФ №541 от 24.08.2016г.** К освоению Программы допускаются физические лица, имеющие или получающие высшее образование. Основные требования к знаниям, умениям, навыкам и освоенным компетенциям данной программы на 80% совпадают с программой подготовки бакалавров по профилю «Кадастр недвижимости»

За данный период на кафедре сложился крепкий и дееспособный преподавательский коллектив, состоящий из профессионалов (теоретиков и практиков) в таких областях как гео-

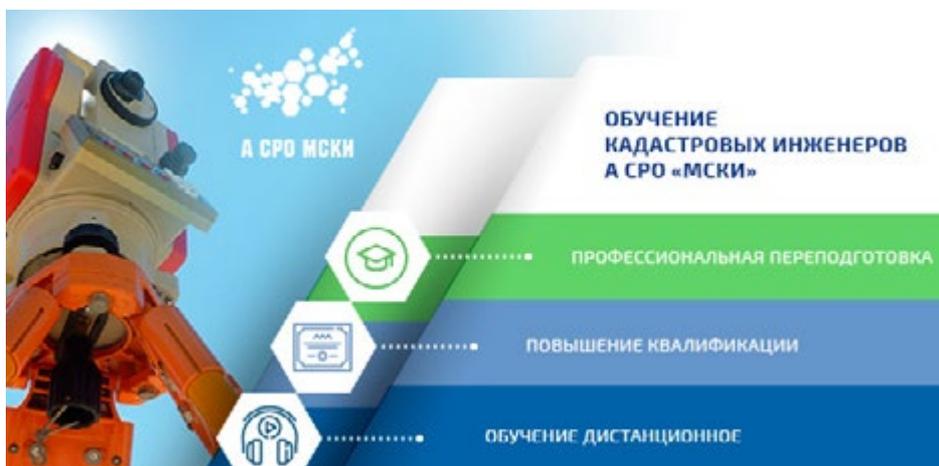
дезия, геология, экология, экономика, информатика, градостроительство, землеустройство, кадастр недвижимости, транспорт и инженерные сети. Многие пришли с производства. Вместе с корифеями успешно осуществляют педагогическую деятельность выпускники кафедры, среди которых есть кадастровые инженеры. Фактически – это уникальный конгломерат профессионалов, представляющих собой интеллектуальный капитал.

Преподаватели кафедры постоянно повышают свой профессиональный уровень и моментально реагируют на изменения в законодательстве в сфере недвижимости.

В составе кафедры имеются специализированные кабинеты геодезии, картографии и фотограмметрии, градостроительства и землепользования, оснащенные проекторами и телевизорами, а также учебно-научный геодезический полигон «Уктус».

Кафедра оснащена современными геодезическими приборами, фотограмметрической, измерительной и вычислительной техникой. В составе кафедры имеется компьютерный класс с проектором и 12-ю ПЭВМ. Для закрепления навыков автоматизированного управления недвижимостью и территориями на кафедре используются лицензионные программные продукты «AutoCAD», «Полигон. Межевой план», «Credo-Dialogue», «ИнГЕО», «MapInfo».

Все это позволяет обеспечить реализацию бакалаврской, магистерской и аспирантской программ на высоком профессиональном уровне.





Контроль деятельности и анализ ошибок в работе кадастровых инженеров



Контроль профессиональной деятельности кадастровых инженеров – одна из основных функций Ассоциации



Налимова Мария Андреевна,
И.о. начальника отдела по контролю Ассоциации СРО «МСКИ»

Чтобы избежать ошибок, Ассоциация рекомендует повышать уровень теоретических знаний на семинарах и курсах повышения квалификации, использовать сервисы для кадастровых инженеров на сайте Росреестра и взаимодействовать с территориальными органами регистрации прав для совместного нахождения путей решения.

В прошедшем 2017 году, в целях повышения качества кадастровых работ, были существенно ужесточены требования к кадастровым инженерам, что выразилось и в обязательном членстве кадастрового инженера в саморегулируемой организации кадастровых инженеров, за которыми были закреплены отдельные функции регулятора кадастровой деятельности, в частности, контроль деятельности кадастровых инженеров.

Реестр членов Ассоциации на сегодняшний день содержит сведения о более чем 1800 членах. Контроль деятельности членов Ассоциации осуществляется Отделом по контролю в виде плановых и внеплановых проверок.

В 2017 году Отделом по контролю было рассмотрено около 300 жалоб и обращений на действия (бездействия) кадастровых инженеров, проведено 537 плановых и 29 внеплановых проверок.

Плановые проверки проводятся на основании утвержденного Коллегией Ассоциации ежегодного плана проведения таких проверок, который размещается на официальном сайте Ассоциации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее 20 декабря года,

предшествующего году проведения плановых проверок.

В рамках таких проверок деятельности осуществляется контроль соблюдения следующих условий:

- Соблюдения обязательных условий членства в Ассоциации и правил обязательного страхования гражданской ответственности кадастровых инженеров;
- Соблюдения требований законодательства в сфере кадастровых отношений;
- Соблюдения требований стандартов и правил Ассоциации;
- Своевременности прохождения обучения по дополнительной профессиональной программе повышения квалификации кадастровых инженеров;
- Наличие усиленной квалифицированной электронной подписи и печати кадастрового инженера с необходимыми реквизитами;
- Выполнение кадастровых работ в проверяемый период (с установлением видов объектов и видов подготовленных документов);
- Отсутствие в отношении подготовленных кадастровым инженером документов отрицательных решений органа кадастрового учета, а также решений о необходимости

устранения воспроизведенных в ЕГРН ошибок, которые могут повлечь исключение кадастрового инженера из членов Ассоциации.

Основаниями для проведения внеплановой проверки являются непосредственное выявление Ассоциацией достаточных данных, указывающих на наличие нарушения кадастровым инженером требований или поступившие в Отдел по контролю информация, обращение или жалоба на действия (бездействие) кадастрового инженера, нарушающие требования законодательства в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров.

В случае выявления в ходе проверки нарушений требований законодательства, Акт проверки и материалы дела передаются в Дисциплинарный отдел для принятия решения о применении мер дисциплинарного воздействия.

При осуществлении кадастровой деятельности кадастровый инженер обязан соблюдать требования действующего законодательства в области кадастровых отношений, стандарты осуществления кадастровой деятельности и правила

профессиональной этики кадастровых инженеров, за несоблюдение которых предусмотрены следующие **виды дисциплинарной ответственности в Ассоциации:**

- 1) вынесение замечания;
- 2) вынесение предписания, обязывающего члена Ассоциации устранить выявленные нарушения и устанавливающего сроки устранения таких нарушений;
- 3) вынесение члену Ассоциации предупреждения;
- 4) рекомендация об исключении лица из членов Ассоциации, подлежащая рассмотрению постоянно действующим коллегиальным органом управления саморегулируемой организации – Коллегией Ассоциации.

Кадастровый инженер несет ответственность за несоблюдение требований законодательства в области кадастровых отношений, в том числе за недостоверность сведений документов, на основании которых в ЕГРН вносятся сведения об объектах недвижимости и которые подготовлены таким кадастровым инженером.

Убытки, причиненные действиями (бездействием) кадастрового инженера заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам, подлежат возмещению в соответствии с договором обязательного страхования гражданской ответственности, размер страховой суммы по которому составлять 2,5 млн. руб.

Объектом страхования по договору обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности кадастрового инженера по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам.

Стоит отметить, что, в рамках договора обязательного страхования гражданской ответственности, имущественная претензия, предъявленная юридическому лицу, с которым у кадастрового инженера заключен трудовой договор, будет рассматриваться как претензия, предъявленная кадастровому инженеру.



Руководствуясь анализом результатов проведенных проверок, учитывая выносимые решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета прошлого года, Ассоциация выделяет следующие причины таковых:

1) В подавляющем количестве случаев выявлялись ошибки, допущенные кадастровыми инженерами по невнимательности, без какого-либо умысла (описки, опечатки и т.п.);

2) Значительная часть причин обусловлена ошибками, содержащимися в документах, на основании которых оформляются межевые, технические планы и акты обследования. Часто выявить такие ошибки самостоятельно кадастровому инженеру не представляется возможным, вместе с тем, в случае наличия обоснованных фактов, кадастровым инженерам следует быть более настойчивыми, аргументировано отстаивая свою профессиональную позицию в отношении содержания, полноты и качества исходных документов.

3) Третья категория причин приостановлений кадастрового учета наиболее отрицательно сказывается на деловой репутации всего профессионального сообщества и связана с нарушениями порядка согласования местоположения границ земельных участков, указанием недопустимых размеров земельных участков, некорректными или необоснованными сведениями, отраженными в разделе «Заключение кадастрового инжене-

ра» технического, межевого плана или акта обследования.

Необходимо отметить, что по инициативе Ассоциации органами регистрации прав внесены изменения в порядок взаимодействия с кадастровыми инженерами, реализуемые в виде направления проектов решений о приостановлении осуществления кадастрового учета, с целью оперативного устранения кадастровыми инженерами выявленных замечаний, до принятия соответствующего решения.

Также органами регистрации прав совместно с Ассоциацией на постоянной основе организуются заседания рабочих групп для решения наиболее сложных вопросов, возникающих в работе кадастровых инженеров, по результатам таких встреч формируются протоколы.

В прошедший период проделана колоссальная работа по содействию кадастровым инженерам, которая продолжается и в текущем году.

Подводя итоги, в первые три месяца 2018 года Отделом по контролю суммарно осуществлено 84 проверки, 90 % из которых завершены без выявления нарушений требований законодательства со стороны проверяемых кадастровых инженеров, что показывает эффективность проводимой Ассоциацией работы по предупреждению несоблюдения действующих правовых норм в сфере кадастровой деятельности.

Анализ ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при осуществлении кадастровых работ

Методическим отделом Ассоциации СРО «МСКИ» (далее – Ассоциация) проведен анализ ошибок кадастровых инженеров, выявленных территориальными органами регистрации прав при обобщении уведомлений о приостановлении в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав.

Наибольшее количество ошибок допускаются кадастровыми инженерами при выполнении кадастровых работ в отношении земельных участков, а именно: не соблюдаются требования, предъявляемые к подготовке межевых планов, установленных приказами Минэкономразвития России от 08.12.2015 №921 (далее – Требования №921):

- ошибки, выявленные при проверке на пространственный анализ (самопересечение полигона, неточность, повторяющиеся точки);
- указание в межевом плане образуемого земельного участка вида разрешенного использования от вида разрешенного использования исходного земельного участка и категории земель, при отсутствии соответствующих документов об их установлении (пп. 50, 51 Требований №921);
- отсутствие в Заключении кадастрового инженера межевого плана обоснований изменения

площади, конфигурации ЗУ, местоположения уточненных границ земельных участков (при первичном уточнении) или обоснования местоположения уточненных границ земельных участков из-за наличия реестровой ошибки, отсутствие предложений кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений, при наличии информации о выявленной реестровой ошибке, или при наличии в соответствующем разделе межевого плана сведений о предельных минимальных и максимальных размерах, соответствующих виду разрешенного использования земельного участка, не указание реквизитов документов, устанавливающих такие предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка. (п.п. 13, 69, 70 Требований №921);

- не включение в состав Приложения МП копий нотариально удостоверенных доверенностей, копий иных документов подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании, а также документов, определяющих местоположение границ образуемого земельного участка, использованные кадастровым инженером при проведении

кадастровых работ, документов, свидетельствующих о соблюдении порядка извещения заинтересованных лиц о проведении собрания о согласовании местоположения границы земельного участка (п.п. 22, 24, 25 Требований № 921);

- несоответствие Акта согласования местоположения границ земельного участка Требованиям № 921: не включены сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка, имеются незавершенные подчистки, приписки, зачеркнутые слова (п. 85 Требований № 921);
- неиспользование сведений ЕГРН: в МП отсутствуют либо указаны не все объекты недвижимости, расположенные на данном ЗУ, при наличии таких объектов в ЕГРН (п. 35 Требований № 921);

Также выявляются ошибки, допускаемые при подготовке как межевых планов, так и технических планов, и актов обследования, выражающиеся в несоблюдении требований, установленных приказами Минэкономразвития от 18.12.2015 № 953 и от 20.11.2015 № 861 (далее – Требования № 953, Требования № 861):

- отсутствуют сведения о кадастровом инженере (СНИЛС, номера и даты заключения договора на выполнение кадастровых работ, сведения о номере регистрации осуществляющих кадастровую деятельность) (п. 30 Требований № 921, п. 26 Требований № 953, п. 8 Требований №861);
- в МП, ТП, Актах обследования отсутствует согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных (п. 28 Требований №921, п. 25 Требований №953).



По мнению методического отдела, данные ошибки могут быть связаны с:

- с невнимательностью кадастровых инженеров при оформлении результатов кадастровых работ;
- использованием устаревших сведений государственного кадастра недвижимости;
- недостаточным уровнем теоретических знаний;
- несовершенством законодательства в сфере государственного кадастрового учета.

В целях дальнейшего недопущения подобных ошибок Ассоциация рекомендует:

- повышать уровень теоретических знаний, в том числе путем посещения проводимых Ассоциацией семинаров и курсов повышения квалификации, изучения информации, размещаемой Ассоциацией;
- использовать сервисы, предусмотренных для кадастровых инженеров: проверять МП, ТП в личном кабинете кадастрового инженера на сайте Росреестра;
- взаимодействовать с территориальными органами регистрации прав при возникновении ситуаций, неурегулированных законодательством, в том числе через Ассоциацию, с целью

совместного нахождения путей решения.

Дополнительно сообщаем, с целью надлежащего оказания методической и консультационной помощи, при обращении в Ассоциацию или Методический отдел Ассоциации consultant@sromski.ru необходимо четко формулировать свой вопрос, в том числе, если кадастровый инженер не согласен с решением органа регистрации прав, указывать с чем не согласны и причины несогласия, а также прикладывать необходимые для рассмотрения ситуации документы, например, межевой или технический план.



”

Даты



Фотолетопись «Картографо-геодезической отрасли – 100 лет»



УСГИК



По инициативе и при содействии Уральского филиала некоммерческого партнерства «Союз геодезистов и картографов Сибири и Урала», АО «УСГИК», а также при поддержке Межрегиональной общественной организации «Российское общество геодезии, картографии и землеустройства» с 2014 года ведется юбилейный проект по созданию фотолетописи геодезии и картографии СССР и РФ.

Целью проекта является сбор и издание печатных и электронных материалов, в которых фотографически запечатлена история развития геодезии и картографии, до наших дней. В 2017г. завершен сбор ма-

териалов. Всего прислано более 5000 фото. Фотолетопись включает фотографии бывших и действующих сотрудников топографо-геодезических предприятий, картографических фабрик, научных и учебных учреждений отрасли. Отражены полевые, камеральные работы. Интересны материалы по применению сканеров на уникальных объектах РФ, по применению беспилотных воздушных судов. В разделе приборостроения собраны фото, краткие технические характеристики геодезических приборов, выпускавшихся отечественной промышленностью (теодолиты, нивелиры, светодальнометры).

Главное в летописи – показать людей:

- геодезистов – в труднейших природных условиях;
- картографов – при камеральной обработке и составлении карт;
- конструкторов - создателей новых приборов;
- руководителей - организаторов производства.

Избранные фотографии составили Спецвыпуск «Они создали карту страны» (журнала «Геодезия и картография», 2017 г.).

Ознакомиться с проектом можно на сайте: <http://foto.usgik.ru/>

**Уральский филиал
НП «СОЮЗ ГЕОДЕЗИСТОВ
И КАРТОГРАФОВ СИБИРИ И УРАЛА»**

г. Екатеринбург, ул. Белинского д.61
тел. (343) 379-34-32
uralgeounion@mail.ru
<http://uralgeounion.ru>



Красовский Ф.Н. с коллегами





Партнеры



Технология «Гибрид» - новый подход к выполнению топографо-геодезических работ

| ГСИ-Екатеринбург

Официальный дистрибьютор компаний TOPCON и SOKKIA

Геодезическое приборостроение сегодня переживает этап своего революционного развития. Возрастающая потребность в геодезических приборах, с одной стороны, и развитие электроники, лазерной техники, компьютерных технологий, с другой, позволяют создавать не только новые модели уже известных приборов, но и разрабатывать принципиально новые инструменты и технологии. Продолжается совершенствование электронного тахеометра. За последние 15 лет из прибора, просто объединяющего в себе теодолит и дальнометр, он превратился в мощный инструмент для использования в топографической съемке, кадастровой съемке, геодезическом сопровождении строительства.

Такие изменения стали возможны благодаря оснащению электронных тахеометров встроенным программным обеспечением, расширенной памятью, безотражательными дальнометрами.

Сегодня электронный тахеометр является основой программно-аппаратного комплекса, включающего в себя помимо прибора мощное программное обеспечение для решения широкого круга прикладных задач. На базе моторизованных моделей электронных тахеометров создаются полностью роботизированные станции, способные без участия человека по заранее заложенной программе вести непрерывный мониторинг за объектами, определяя значения

крена и смещений. Наряду с тахеометрами, широкое распространение получило ГНСС оборудование (Глобальная Навигационная Спутниковая Система). Сегодня ГНСС-приемник стал привычным инструментом для геодезистов, проводящих топосъемку и землеустроительные работы, осуществляющих инженерно-геодезические изыскания и геодезическое обеспечение строительства.

Достаточно популярной технологией, сегодня, становятся 3D системы нивелирования для строительной техники, в которой находят свое место, как роботизированные электронные тахеометры, так и спутниковое оборудование.

3D системы нивелирования позволяют строительным машинам выполнять работу точно по проектным данным в автоматическом режиме, тем самым, исключая этап разбивочных работ и увеличивая производительность. Системами нивелирования можно оснастить бульдозеры, автогрейдеры, асфальтоукладчики и многие другие машины.

К числу совершенно новых технологий можно отнести технологию наземного лазерного сканирования. Высокая скорость работы, небывалый уровень автоматизации сбора данных, позволяют говорить о том, что лазерное сканирование имеет большое будущее.

Приведенные выше примеры относятся к достаточно сложным процессам и технологиям. А что же



нового появилось для обеспечения самых распространенных и простых видов работ?

Прежде всего, стали широко использоваться лазерные дальнометры. Эти приборы пришли на смену обычным рулеткам, поэтому их часто называют лазерными рулетками. Теперь измерить расстояние с высокой точностью можно одним нажатием клавиши дальнометра. При этом рулетка позволяет производить дополнительные вычисления, например, вычисления площади и объема. На смену оптическим теодолитам приходят электронные теодолиты, значительно повышающие удобство работы. Наряду с оптическими нивелирами все шире используются лазерные нивелиры и цифровые нивелиры.

Известно, что каждый метод измерений имеет как свои плюсы, так



620014, г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д.90, офис 33
Телефон/факс: (343) 381-88-88 (многоканальный)
Электронный адрес: info@gsiural.ru
www.gsiural.ru

и определенные минусы. Например, можно с высокой эффективностью выполнять съемку или разбивку роботизированным электронным тахеометром с функцией слежения за призмой, но если в районе работ отсутствуют точки опорного съемочного обоснования, то на их создание или привязку к ближайшему пункту с исходными координатами может потребоваться достаточно много времени, что заметно отразится на показателях эффективности работ. Также, можно выполнять съемку ГНСС приемниками в режиме кинематики (в том числе, RTK), но не всегда нужные точки получится определить спутниковыми методами (например, на закрытых участках с большим количеством помех). Кроме того, точности спутниковых измерений может оказаться недостаточно для каких-либо видов работ (например, высокоточной разбивки строительных осей). В результате потребуется задействовать электронные тахеометры, а это время, дополнительный персонал, необходимость наличия зафиксированных исходных пунктов и т.п. Естественным путем повышения эффективности работ является исключение или нейтрализация недостатков, присущих хорошо известным измерительным технологиям.

Компания Торсон представляет свою новую технологию «Гибрид», предназначенную для повышения производительности выполнения геодезических работ. Как следует из названия, данная технология предусматривает совместное использование принципиально разных методов сбора данных. В случае технологии «Гибрид» речь идет о комбинированном использовании для выполнения



измерений роботизированных электронных тахеометров и спутниковых приемников Торсон. Не о параллельной работе бригад с различным типом оборудования, а именно о совместном использовании разных средств измерений одной полевой бригадой и даже одним человеком.



Что для этого нужно: Роботизированный тахеометр Торсон с возможностью автоматического сопровождения призмы;

ГНСС приемник Торсон с поддержкой режима кинематики реального времени RTK (ровер); Полевой контроллер с программным обеспечением Magnet Field; Веха с установленной на ней круговой призмой с адаптером для крепления ГНСС приемника.

Как это работает: Роботизированный электронный тахеометр определяет координаты точки своего стояния из обратной засечки на точки, определенные с помощью ГНСС приемника в режиме RTK. Для обеспечения работы в режиме RTK в качестве базовой станции может использоваться либо собственный ГНСС приемник, установленный на точке с известными координатами поблизости от района работ, либо постоянно действующая базовая станция. В последнем случае для выполнения работ потребуется только RTK ровер. Роботизированный электронный тахеометр постоянно

следит за круговой призмой на вехе для выполнения измерений на точки съемки или разбивки. В случае потери призмы повторный захват происходит очень быстро в течение нескольких секунд благодаря тому, что тахеометр для поиска призмы наводится в направлении текущего положения спутникового приемника по его координатам. На открытой местности набор пикетов также может осуществляться с помощью RTK ровера, особенно в тех случаях, когда отсутствует прямая видимость между вехой и тахеометром. Управление работой роботизированного тахеометра и RTK ровера осуществляется одним человеком из программного обеспечения Magnet Field на полевом контроллере. Переключение между измерениями тахеометром и ГНСС приемником выполняется с помощью нажатия всего одной клавиши на экране контроллера.

Что это дает: В результате использования различных типов оборудования и методов измерений наиболее оптимальным образом обеспечивается эффективное решение поставленной задачи в кратчайшие сроки. Отпадает необходимость создания точек съемочного обоснования для выполнения работ с использованием электронных тахеометров. Для работы по технологии «Гибрид» требуется меньше полевого персонала, чем в случае отдельного использования того же самого оборудования, а для управления всем оборудованием нужен лишь один квалифицированный специалист.

Ключевые особенности технологии «Гибрид»: В составе оборудования для работы по технологии «Гибрид» можно использовать практически любой роботизированный электронный тахеометр и спутниковый RTK приемник компании Торсон. Приступить к работе по технологии «Гибрид» можно в любой момент, нужно просто доукомплектовать парк уже имеющегося оборудования недостающими компонентами. Все составные элементы технологии «Гибрид» можно использовать как вместе, так и по отдельности, в зависимости от текущих потребностей и специфики каждого конкретного объекта работ

Оценка результатов точного позиционирования с применением оборудования ГНСС компании JAVAD GNSS

М.О. Любич («УГТ-Холдинг», Екатеринбург)

В 2011 г. окончил кафедру астрономии и геодезии Уральского федерального университета им. Первого Президента России Б.Н. Ельцина по специальности «астрономогеодезия» с присвоением квалификации «инженер».

С 2011 г. работает в ЗАО «УРАЛГЕОТЕХНОЛОГИИ», в настоящее время — технический специалист.

Д.В. Рычков («УГТ-Холдинг», Екатеринбург)

В 2013 г. окончил кафедру астрономии и геодезии Уральского федерального университета им. Первого Президента России Б.Н. Ельцина по специальности «астрономогеодезия» с присвоением квалификации «инженер». С 2012 г. работает в ЗАО «УРАЛГЕОТЕХНОЛОГИИ», в настоящее время — технический специалист.

Использование в народном хозяйстве GNSS технологий в 21 веке стало вполне обыденным явлением. Геодезия как отрасль науки и прикладных дисциплин не стала исключением.

В связи с повсеместным распространением двух и более системных приемников у геодезистов возник ряд вопросов об эффективности работы той или иной навигационной спутниковой системы.

В данном материале будет произведен анализ работы, так называемого, автономного ГЛОНАСС.

Вследствие малого наклона плоскостей орбит (53-55°) спутников системы GPS по сравнению с наклоном плоскостей орбит (64-65°) спутников системы ГЛОНАСС над плоскостью экватора при работе в полярных и приполярных районах Российской Федерации возникают трудности с инициализацией приемников [1]. Кроме того МО РФ в местах дислокации объектов ПВО, РВСН, ВВС «заглу-

шает» несущие частоты GPS.

В таких условиях единственно возможным является использование ГЛОНАСС как основной спутниковой системы для производства работ. У многих производителей GNSS приемников GPS система является основной, а ГЛОНАСС уточняющей системой, необходимой для корректировки позиции приемника. Инициализация приемника по ГЛОНАСС в таком случае либо невозможна, либо затруднительна.

На сегодняшний день группировка КНС ГЛОНАСС полностью развернута (в системе задействовано 28 космических аппаратов, 24 из которых используются по целевому назначению) [1]. Основная отличительная особенность ГЛОНАСС от спутниковой группировки NAVSTAR (GPS) – это передача непрерывных навигационных сигналов каждым спутниковым аппаратом на собственной несущей частоте в поддиапазонах

L1 и L2 (1600 и 1250 МГц). Поэтому приемная аппаратура ГЛОНАСС должна различать сигналы отдельных спутников в общем входящем сигнале от всех видимых спутников посредством назначения различных частот каналам слежения [2]. Кроме того, в ГНСС-приемнике должен быть предусмотрен алгоритм, позволяющий уменьшать задержку сигнала в электрических цепях приемника, которая зависит от частоты сигнала, передаваемого спутником, т.к. каждый спутник ГЛОНАСС вносит свою, отличную от других, задержку сигнала внутри приемника.

Одна из немногих компаний-производителей, которая официально заявила о поддержке автономного ГЛОНАСС - Javad GNSS. В спутниковых приемниках применена методика калибровки задержек (межканальных сдвигов), возникающих в аппаратной части приемника в режиме реального времени.



ООО «УГТ-Холдинг» 620144, г.Екатеринбург, ул.Фурманова, 109, 4 эт.
Телефон/факс: +7 (343) 210-91-91, 210-91-19, 210-91-20
Электронный адрес: mail@ugt-holding.ru
<http://ugt-holding.com/>

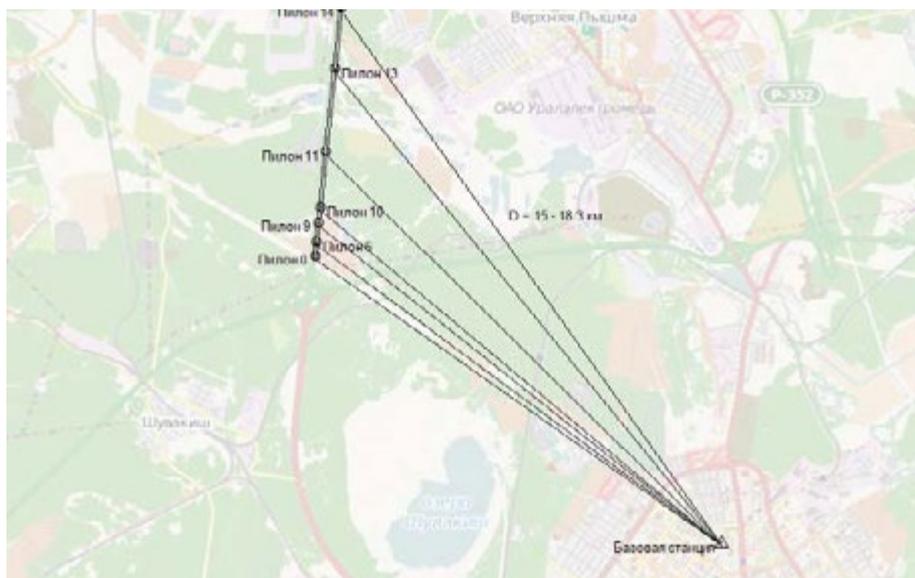


Рис.1. Схема проведения сравнительных тестов характеристик приёмника «Triumph-2»

Специалистами нашей компании были проведены сравнительные тесты точностных характеристик приемника «Triumph-2» при работе с двумя системами, при работе только с GPS и при работе только с ГЛОНАСС (автономный ГЛОНАСС). Тесты проводились на линейном метрологическом базисе в режимах работы статика и кинематики в реальном времени (RTK). Измерения производились в разное время суток и с различными интервалами записи (схема проведения эксперимента приведена на рис. 1).

Перед началом полевых тестов была произведена калибровка метрологического базиса для приведения координат измерительных пилонов в единую систему с удаленной базовой станцией и последующим расчетом погрешностей измерений на пилонках. В качестве эталона были приняты значения в местной системе координат (МСК-66). Калибровочные значения координат и высот пилонов базиса были приняты за исходные данные (здесь и далее эталонные координаты и высоты).

Полевые тесты были разбиты на два этапа. На первом этапе производились измерения на небольших расстояниях с последующим увеличением длины базовой линии. Не-

обходимо было выяснить линейную зависимость приращения координат при использовании GPS и ГЛОНАСС вместе и по отдельности. Привязка осуществлялась по нулевому (опорному) пилону метрологического базиса, на котором была установлена базовая станция, и передающая аппаратура для кинематики в реальном времени (рис. 5). Во время наблюдений измерялось расстояние между определяемыми пилонками метрологического базиса, записывалось время инициализации на каждом из пилонов и среднее количество наблюдаемых спутников. Перед каждым сеансом измерений проводился

программный сброс альманаха спутников, поэтому интервал между сеансами измерений составлял не менее 5 минут. Измерения производились последовательно в режиме статика и кинематики в реальном времени.

Значения погрешности приращений координат в плане рассчитывались по формуле (1):

$$m_{\Delta x, y} = \sqrt{m_{\Delta x}^2 + m_{\Delta y}^2}$$

где $m_{\Delta x}$, $m_{\Delta y}$ – погрешности приращений координат по оси X и Y,

$m_{\Delta x, y}$ – погрешности приращений координат в плане для определённого сеанса измерений.

Значения погрешностей приращений координат по высоте рассчитывались по формуле (2):

$$m_{\Delta h} = |h_{\text{ЭТ}} - h|,$$

где $h_{\text{ЭТ}}$, h – эталонное и полученное значения высот в данном сеансе измерений,

$m_{\Delta h}$ – приращение по высоте.

Исходя из формул (1) и (2), значения погрешностей как в плане, так и по высоте – положительные числа.

Допуски для значений абсолютной погрешности вычислялись по формуле (3):

$$m_D^{\text{доп}} = 2m_D,$$

где $m_D = m_{\Delta x, \Delta y, \Delta h, D} = a + b \cdot 10^{-6} D$ – средняя квадратическая погрешность измерения приращений координат

Рис. 2 Приёмник «Triumph-2» установлен на пилоне № 0



и расстояния, $mD_{\text{доп}}$ – допуск в плане или по высоте для конкретной длины базовой линии (D).

Постоянные a, b – указываются в документации на конкретный вид аппаратуры [3].

Для приёмника «Triumph-2» производителем заявлены следующие данные для режима реального времени [4]:

в плане: $a = 0.010\text{м}, b = 1$
по высоте: $a = 0.015\text{м}, b = 1$

Результаты теста в режиме RTK представлены в таблицах 1.1-1.3.

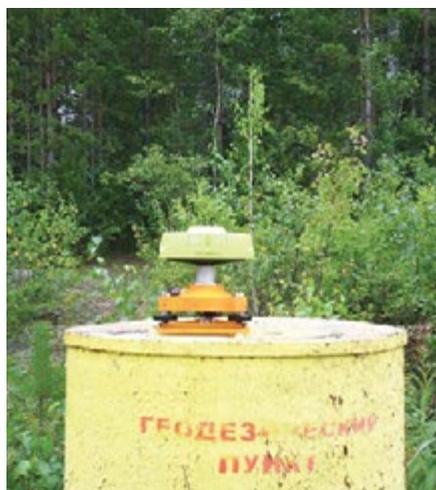


Рис. 3. Приёмник «Triumph-2» установлен на пилоне № 11

На втором этапе теста измерения производились от постоянно действующей базовой станции находящейся на значительном удалении от места производства работ. Методика проведения работ аналогична первому этапу, время измерения в режиме статики рассчитывалось по формуле (4):

$$t_{\varepsilon} = t_{\text{const}} + t_o * l_i$$

где t_{ε} – общее количество времени необходимое для записи файла в приемник для конкретной длины базовой линии,

t_{const} – минимальное время записи файла в приемник, рассчитанное согласно количеству частот и использованных систем в приемнике,

t_o – временной коэффициент, зависящий от частотной и системной конфигурации приемника,

l_i – длина базовой линии для конкретного измерения [1].

Таблица 1.1 – Результаты теста автономного ГЛОНАСС в режиме RTK

Пункт	Расстояние до БС, км	Глонасс					Количество спутников
		Инициализация, с	Погрешности координат, м		Допуск, м		
			в плане	по высоте	в плане	по высоте	
Пилон 6	0.2	80	0.018	0.003	0.020	0.030	6
Пилон 9	0.5	54	0.011	0.017	0.021	0.031	7
Пилон 11	1.5	80	0.013	0.031	0.023	0.033	5
Пилон 13	2.7	33	0.025	0.027	0.025	0.035	5
Пилон 14	3.6	56	0.023	0.027	0.027	0.037	6
Среднее		60	0.018	0.021	0.023	0.033	6

Таблица 1.2 - Результаты теста автономного GPS в режиме RTK

Пункт	Расстояние до БС, км	Глонасс					Количество спутников
		Инициализация, с	Погрешности координат, м		Допуск, м		
			в плане	по высоте	в плане	по высоте	
Пилон 6	0.2	4	0.008	0.006	0.020	0.030	9
Пилон 9	0.5	71	0.024	0.030	0.021	0.031	9
Пилон 11	1.5	25	0.011	0.018	0.023	0.033	6
Пилон 13	2.7	104	0.007	0.005	0.025	0.035	6
Пилон 14	3.6	27	0.016	0.027	0.027	0.037	7
Среднее		46	0.013	0.018	0.023	0.033	7

Таблица 1.3 – Результаты теста GPS и ГЛОНАСС в режиме RTK

Пункт	Расстояние до БС, км	GPS+Глонасс					Количество спутников
		Инициализация, с	Погрешности координат, м		Допуск, м		
			в плане	по высоте	в плане	по высоте	
Пилон 6	0.2	12	0.011	0.010	0.020	0.030	7+5
Пилон 9	0.5	6	0.020	0.031	0.021	0.031	8+5
Пилон 11	1.5	3	0.016	0.007	0.023	0.033	7+7
Пилон 13	2.7	4	0.024	0.012	0.025	0.035	6+5
Пилон 14	3.6	4	0.025	0.031	0.027	0.037	8+5
Среднее		6	0.020	0.019	0.023	0.033	7+5



Рис. 4. Открытые условия наблюдений над антенной приёмника «Triumph-2»

В режиме кинематики в реальном времени временная величина была искусственно ограничена количеством приходящих с базовой станции эпох (30 эпох на одно измерение).

Результаты теста по второму этапу представлены в таблицах 2.1-2.3.

Погрешности координат в режиме статики не показали существенных отличий от эталонных значений и не представлены в данной статье. Отметим только то, что средние значения составили 1-3см.



Таблица 2.1 – Результаты теста автономного ГЛОНАСС в режиме RTK

Пункт	Расстояние до БС, км	Глонасс					Количество спутников
		Инициализация, с	Погрешности координат, м		Допуск, м		
			в плане	по высоте	в плане	по высоте	
Пилон 0	15.0	57	0.020	0.032	0.050	0.060	8
Пилон 6	15.2	70	0.019	0.031	0.050	0.060	7
Пилон 9	15.5	90	0.003	0.051	0.051	0.061	6
Пилон 11	16.4	80	0.033	0.013	0.053	0.063	7
Пилон 13	17.5	55	0.024	0.013	0.055	0.065	5
Пилон 14	18.3	78	0.017	0.050	0.057	0.067	7
Среднее		72	0.019	0.032	0.053	0.063	7

Таблица 2.2 - Результаты теста автономного GPS в режиме RTK

Пункт	Расстояние до БС, км	Глонасс					Количество спутников
		Инициализация, с	Погрешности координат, м		Допуск, м		
			в плане	по высоте	в плане	по высоте	
Пилон 0	15.0	15	0.015	0.032	0.050	0.060	9
Пилон 6	15.2	15	0.027	0.017	0.050	0.060	9
Пилон 9	15.5	9	0.028	0.020	0.051	0.061	9
Пилон 11	16.4	40	0.012	0.044	0.053	0.063	6
Пилон 13	17.5	4	0.037	0.013	0.055	0.065	7
Пилон 14	18.3	77	0.038	0.042	0.057	0.067	7
Среднее		27	0.026	0.028	0.053	0.063	8

Таблица 2.3 – Результаты теста GPS и ГЛОНАСС в режиме RTK

Пункт	Расстояние до БС, км	GPS+Глонасс					Количество спутников
		Инициализация, с	Погрешности координат, м		Допуск, м		
			в плане	по высоте	в плане	по высоте	
Пилон 0	15.0	9	0.003	0.030	0.050	0.060	8+8
Пилон 6	15.2	4	0.017	0.013	0.050	0.060	8+6
Пилон 9	15.5	5	0.037	0.002	0.051	0.061	8+7
Пилон 11	16.4	4	0.022	0.000	0.053	0.063	6+7
Пилон 13	17.5	4	0.010	0.024	0.055	0.065	6+5
Пилон 14	18.3	12	0.031	0.025	0.057	0.067	7+6
Среднее		6	0.020	0.016	0.053	0.063	7+6

Из результатов теста видно, что при всех типах измерений среднее значение СКО в плане и высоте находится в пределах сантиметровой точности и удовлетворяет требованиям, установленным для обеспечения пригодности геодезической спутниковой аппаратуры [4].

Можно сделать вывод, что значения невязок, полученные с использованием как автономного ГЛОНАСС, так и с использованием двух систем, отличаются друг от друга незначительно, а увеличение длины базовой линии (в пределах 20 км) практически не влияет на результат. Единственное, что существенно влияет на производительность работ, это достаточно долгое время инициализации на пикете при использовании автономного ГЛОНАСС. Но если условия производства работ таковы, что работа GPS системы невозможна или затруднительна, то автономный ГЛОНАСС может стать реальным выходом из ситуации.



Рис. 5. Базовая станция с передающей аппаратурой для кинематики в реальном времени

Список использованных источников

1. <http://www.glonass-center.ru/> - 2014.
2. Антонович К.М. Использование спутниковых радионавигационных систем в геодезии. Том 1. – М.: ФГУП «Картгеоцентр», 2005.
3. МИКГ 43-05 Спутниковая геодезическая аппаратура. Методы и средства поверки. – М.: ФГУП «ЦНИИГАиК», 2005.
4. TRIUMPH-2 спецификация. – М.: Javad GNSS, http://www.javad.com/downloads/javadgnss/sheets/TRIUMPH-2_Datasheet.pdf, ревизия 1.3 от 14.08.2014.



ООО «УГТ-Холдинг»
<http://ugt-holding.com>



Поставка
Ремонт
Обучение
Метрология

Trade-in
Рассрочка
Лизинг
Тех. поддержка

Екатеринбург (343) 210-91-91	Уфа (347) 256-92-20
Санкт-Петербург (812) 910-91-20	Новосибирск (383) 233-50-09
Москва (495) 935-79-90	Красноярск (391) 272-97-72
Самара (846) 276-35-55	Симферополь (978) 103-84-64

ТехноКад

ВСЁ ДЛЯ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ!

«ТехноКад-Экспресс»

«ТехноКад-Гео»

«ТехноКад-Муниципалитет»

«ТехноКад-Онлайн»

Онлайн-регистрация

www.technokad.ru

«ТехноКад-Экспресс» — это комплексная система для автоматического выполнения всего цикла кадастровых работ: от запроса сведений и формирования результатов кадастровой деятельности до регистрации прав на объекты недвижимости.



НОВЕЙШИЕ РЕШЕНИЯ:

- Формируйте текстовую и графическую части документов в одной программе.
- Используйте только нужный вам функционал.
- Автоматическая проверка данных для достижения максимального результата.
- Работайте в программе с любой электронной подписью (ЭП).



НАДЕЖНОСТЬ И КОМФОРТ:

- «ТехноКад» - лидер по предоставлению отраслевых ИТ-услуг.
- «ТехноКад-Экспресс» состоит в «Реестре отечественного ПО».
- «ЭП для Заявителей» - обеспечит ваших заказчиков ЭП.
- «ТехноКад-Гео» - умный редактор для работы с пространственными данными и формирования графической части результатов кадастровых работ.

▶ Головной офис:
Россия 115114, г. Москва,
Павелецкая наб., д. 8, стр. 6 А, офис 601
тел: 8 (495) 269-86-57
8(800)200-87-75

client@technokad.ru



МОБИЛЬНОСТЬ ЗАВТРАШНЕГО ДНЯ:

- Технология подписания документов ЭП вне зависимости от территориальной удаленности заказчиков.
- «Облачная» платформа для взаимодействия с заказчиками, застройщиками, банками, органами государственной власти и местного самоуправления.



КВАЛИФИЦИРОВАННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ:

- Воспользуйтесь помощью техподдержки и бесплатным обновлением программных продуктов.
- Для вас работают: 100 + сотрудников в Москве, Новосибирске и более 50 представительств в регионах.



БЕЗГРАНИЧНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ:

- Отправляйте неограниченное количество запросов в Росреестр.
- Загружайте в «два клика» сведения из ЕГРН;
- Подписывайте и проверяйте ЭП документов.

▶ Филиал в Сибирском Федеральном округе:
Россия, 630108, г. Новосибирск,
Площадь Труда, дом 1, офис 707
тел.: 8 (383) 362-48-88

info-siberia@technokad.ru

НАМ ДОВЕРЯЮТ БОЛЕЕ 14 000 КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ В РОССИИ

АССОЦИАЦИЯ СРО МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ

Головной офис А СРО МСКИ в г. Екатеринбург

Адрес: **620144. г. Екатеринбург, ул. Московская, д.195,
офис 1126 (БизнесМАНцентр, 11 этаж)**

Телефоны: **8 (800) 700-96-28** (звонок из регионов России бесплатный)
8 (343) 344-14-41

E-mail: **office@sromski.ru**
info@sromski.ru

По вопросам плановых и внеплановых проверок: **control@sromski.ru**

Дисциплинарный отдел: **disciplin@sromski.ru**

По вопросам выполнения кадастровых работ: **consultant@sromski.ru**

По вопросам обучения, повышения квалификации: **seminar@sromski.ru**

