



АССОЦИАЦИЯ СРО  
МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ  
СОЮЗ  
КАДАСТРОВЫХ  
ИНЖЕНЕРОВ

2019  
Екатеринбург

Е Ж Е Г О Д Н Ы Й

# ВЕСТНИК

АССОЦИАЦИИ СРО  
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ  
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»



**ОТВЕТСТВЕННОСТЬ И ЗАЩИТА  
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ**

**ПРАКТИКА:  
ПРОБЛЕМЫ, ПУТИ РЕШЕНИЯ**

**ТЕХНОЛОГИИ**



# Содержание

стр.	АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА:
3	<b>Ответственность и защита кадастровых инженеров.</b>
4	<b>Проблемы ответственности и защиты кадастровых инженеров в современных условиях</b> <i>Теплых Ольга Александровна, директор Ассоциации СРО «МСКИ»</i>
11	<b>Ответственность кадастровых инженеров. Государственный надзор в области геодезии и картографии</b> <i>Мирошниченко Александр Викторович, заместитель руководителя Управления Росреестра по Хабаровскому краю</i>
16	<b>Ответственность кадастровых инженеров за указанные в межевом и техническом плане «Исходные данные»</b> <i>Шарлаимова Ольга Константиновна, главный специалист-эксперт отдел геодезии и картографии Управления Росреестра по Свердловской области</i>
18	<b>Договорная защита в практике кадастровых работ, особенности договора подряда и других видов договоров</b> <i>Лебедева Лидия Григорьевна, председатель коллегии Ассоциации СРО «МСКИ», кфн</i>
27	<b>Исковая давность по договорам на кадастровые работы</b> <i>Вакульчик Роман Юрьевич, первый заместитель директора Краевого ГБУ «Хабаровский краевой центр государственной кадастровой оценки и учета недвижимости»</i>
30	<b>Страхование ответственности кадастровых инженеров</b> <i>Хачатрян Нарине Сирекановна, начальник отдела страхования ответственности филиала СПАО «Ингосстрах» в Свердловской области</i>

стр.	ПРАКТИКА: ПРОБЛЕМЫ, ПУТИ РЕШЕНИЯ:
33	<b>Внесение в ЕГРН сведений об объектах землеустройства</b> <i>Решетов Владислав Евгеньевич, исполняющий обязанности руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области</i>
37	<b>Стандартизация отражения состава сооружения «Автозаправочная станция» сбытовых дочерних обществ ПАО «Сургутнефтегаз» в оформляемой документации и едином государственном реестре недвижимости</b> <i>Девятков Владимир Леонидович, начальник управления имущества ПАО «Сургутнефтегаз», Приходько Наталья Витальевна, начальник отдела по работе с дочерними обществами управления имущества ПАО «Сургутнефтегаз»</i>

41	<b>Порядок регистрации спутниковых дифференциальных геодезических станций и одиночных базовых станций</b> <i>Шорец Екатерина Владимировна, заместитель начальника отдела геодезии и картографии Управления Росреестра по Свердловской области</i>
43	<b>Практика: внедрение сети дифференциальных станций</b> <i>Тарелкин Евгений Петрович, директор А СРО «Кадастровые инженеры регионов» Петушков Алексей Владимирович, кадастровый инженер</i>
50	<b>Влияние зон с особыми условиями использования территорий на инвестиционную привлекательность</b> <i>Хамидуллин Эльвир Ильдарович, зам. директора по производству ООО «Региональный кадастровый центр», региональный представитель А СРО «МСКИ» в Оренбургской области,</i>
53	<b>Новое поколение кадастровых инженеров - опыт стажировки</b> <i>Налимова Мария Андреевна, специалист по ведению реестра членов А СРО «МСКИ»</i>
55	<b>Переустройство и (или) перепланировка помещений в многоквартирном доме</b> <i>Копытова Ирина Александровна, начальник методического отдела А СРО «МСКИ»</i>
59	<b>Оценка по новым правилам</b> <i>Топал Елена Геннадьевна, заместитель директора, главный технолог ГБУ СО «Центр государственной кадастровой оценки»</i>
63	<b>Совершенствование системы образования по направлению «Землеустройство и кадастры» в УГГУ</b> <i>Колчина Маргарита Евгеньевна, доцент кафедры геодезии и кадастров Уральского государственного горного университета, градостроитель, кэн в области «Землеустройство»</i>

стр.	ТЕХНОЛОГИИ:
67	<b>Опыт взаимодействия кадастрового инженера с электронными сервисами Росреестра</b> <i>Гладких Константин Викторович, кадастровый инженер Ассоциации СРО «МСКИ»</i>
79	<b>Фотограмметрический метод и его место в кадастровых работах</b> <i>Кобзева Елена Александровна, главный инженер АО «Урало-Сибирская Геоинформационная Компания»</i>
82	<b>«Полигон» – незаменимый помощник кадастрового инженера</b>
85	<b>S-Max GEO Говорят пользователи</b> <i>А.С. Сохранов, руководитель направления партнерской деятельности ООО «Руснавгеосеть»</i>
88	<b>ФАЗА 2 — новый российский бюджетный базовый многосистемный ГНСС-приемник</b> <i>А.С. Сохранов, руководитель направления партнерской деятельности ООО «Руснавгеосеть»</i>





# Актуальная **тема**



# ОТВЕТСТВЕННОСТЬ И ЗАЩИТА КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ

Тема ответственности кадастровых инженеров и их защиты очень актуальна в настоящее время. В целях обеспечения защиты кадастровых инженеров, Ассоциация СРО «МСКИ» считает необходимым еще раз довести до Вашего сведения не только существующие виды ответственности кадастровых инженеров, но и способы их защиты с учетом уже сложившейся практики, чтобы оградить от непредвиденных ошибок. Для этого выпуск настоящего журнала решено посвятить, в основном, данной теме.

Практика работы Ассоциации СРО «МСКИ» по контролю деятельности кадастровых инженеров показывает, что проблем, связанных с необходимостью защиты кадастровых инженеров, в том числе от различных видов ответственности очень много. Кадастровые инженеры являются профессиональными участниками кадастровых отношений, получившими такой статус в результате сдачи квалификационного экзамена, и **должны обладать достаточными знаниями не только**

**по выполнению кадастровых работ с учетом текущих изменений законодательства Российской Федерации, но и той ответственности, которая может быть применена к ним, в случае нарушений этого законодательства.**

При выполнении кадастровых работ, кадастровым инженером определяются площадные и пространственные характеристики объектов недвижимости, в том числе их частей, и это находится в исключительной компетенции кадастрового инженера. Таким образом, закон наделил кадастровых инженеров значительными полномочиями, которые, в свою очередь, должны сопровождаться высокой степенью ответственности. Несмотря на широкое использование в юридической литературе такой категории, как меры защиты, они до сих пор не получили легального закрепления.

Если говорить об ответственности, то в полную силу применение мер ответственности саморегулируемые организации кадастровых инженеров (далее – СРО КИ) начали применять с 01 июля 2016 года, после введения обязательного членства кадастровых инженеров в СРО КИ. Прошло уже более 2 лет, поэтому можно подводить итоги сложившейся практики и говорить об определенных перегибах в применении этих мер, о выявившихся проблемах, путях их решения и предупреждения.

В журнале вы также сможете прочитать интересные материалы по другим темам, связанным с нашей профессиональной деятельностью, которые помогут расширить кругозор и, возможно, по новому взглянуть на проблемы.





# ПРОБЛЕМЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ И ЗАЩИТЫ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ



## Теплых Ольга Александровна

Директор  
Ассоциации СРО «МСКИ»

Меры ответственности и меры защиты предлагается различать по следующим параметрам. Меры ответственности применяются к лицу, которое своими виновными и противоправными действиями нарушило охраняемые законом права и интересы. Для применения же мер защиты не требуется наличия вины и противоправности в действиях лица, которое обязывается к возмещению вреда.

Одной из существеннейших проблем на практике является незнание или недостаточное знание кадастровыми инженерами видов ответственности, которые подстерегают их в повседневной деятельности, поэтому в рамках настоящей статьи еще раз поговорим о видах ответственности кадастровых инженеров, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

### Виды ответственности и меры наказания зависят от характера правонарушения.

**1. Дисциплинарная ответственность** применяется за совершение дисциплинарного проступка, т.е. неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей.

Дисциплинарная ответственность бывает двух видов:

- **Предусмотренная Трудовым Кодексом РФ** с учетом особенностей, установленных иными Федеральными законами, уставами и положениями о дисциплине. За совершение дисциплинарного проступка, то есть неисполнение или ненадлежащее исполнение работником по его вине возложенных на него трудовых обязанностей, работодатель имеет право применить следующие виды дисциплинарных взысканий:

- замечание;
- выговор;
- увольнение по соответствующим основаниям.

Согласно ч. 5 статьи 189 Трудового Кодекса РФ, Федеральными законами, уставами и положениями о дисциплине

(для отдельных категорий работников) могут быть предусмотрены также и другие дисциплинарные взыскания.

- **Предусмотренная Уставом Саморегулируемой организации на основании федеральных законов о соответствующем виде саморегулируемой деятельности.** Специализированный орган саморегулируемой организации (далее – СРО) рассматривает дела о применении в отношении членов СРО мер дисциплинарного воздействия по результатам рассмотрения СРО жалоб на действия членов СРО. Такие органы, в виде, как правило дисциплинарного отдела, как в Ассоциации СРО «МСКИ» (далее – Ассоциация) по результатам рассмотрения дел о применении в отношении членов Ассоциации мер дисциплинарного воздействия вправе принять решение о применении следующих мер дисциплинарного воздействия:

- 1) замечание;
- 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 – Коллегией Ассоциации.

Случаи и сроки исключения кадастрового инженера из СРО КИ регламентированы частью 15 статьи 29 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон о кадастровой деятельности).

**2. Административная ответственность** - применяется при несоблюдении прав и обязательств, которые приводят к наложению на лицо, допустившее правонарушения, административных санкций судом или органом государственного надзора. Подобное наказание предполагается за преступления, не представляющие опасности для общества, и применяется в целях предупреждения совершения

новых правонарушений. Главные меры, предусмотренные Кодексом об административных правонарушениях РФ (далее - КоАП РФ):

- предупреждение,
- штрафные санкции,
- лишение права заниматься какой-либо деятельностью, и т.п.

Согласно части 4 статьи 14.35 КоАП РФ: «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.

Согласно части 2 статьи 1 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» возбуждение дел об административных правонарушениях, а также проведение административных расследований в соответствии с полномочиями, установленными КоАП РФ, осуществляется Прокуратурой РФ. При этом установление наличия вины кадастрового инженера в совершении такого правонарушения, предусматривает представление доказательств, подтверждающих умышленное внесение кадастровым инженером в соответствующий документ недостоверных сведений.

**3. Уголовная ответственность** - возникает в результате вынесения судебного приговора относительно человека, который совершил преступление. В результате приговора суда может последовать уголовное наказание, предусмотренное Уголовным кодексом РФ (далее УК РФ) в виде:

- назначения финансовой компенсации;
- отстранения от должности, которую занимает человек;
- конфискации имущества;
- исправительных работ;
- частичного или полного лишения свободы;
- ареста.

Согласно статье 170.7 Уголовного кодекса Российской Федерации (далее – УК РФ), 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 деяния причинили крупный ущерб гражданам, организациям или государству:

- наказывается штрафом в размере от ста тысяч до трехсот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до 2 лет,

- либо лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет, либо обязательными работами на срок до трехсот шестидесяти часов.

Те же деяния, причинившие особо крупный ущерб:

- наказываются штрафом в размере от двухсот тысяч до пятисот тысяч рублей,
- или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до трех лет с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет,
- либо исправительными работами на срок до одного года с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет.

Согласно УК РФ, крупным размером, крупным ущербом, доходом либо задолженностью в крупном размере признаются стоимость, ущерб, доход либо задолженность в сумме, превышающей два миллиона двести пятьдесят тысяч рублей, а особо крупным - девять миллионов рублей.

**4. Гражданско-правовая ответственность** - применяется за нарушение имущественных прав, неисполнение договорных обязательств, причинение имущественного вреда. Этот вид ответственности регулируется нормами Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ), смысл которых в том, что лицо право, которого нарушено, **может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере (ст.15 ГК РФ).**

В рамках гражданско-правовой ответственности «под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), **а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (т.е. упущенная выгода).**»

Гражданско-правовая ответственность юридического лица, как Работодателя и стороны в договоре, состоит в применении к нему мер имущественного характера. В то же время, согласно ст. 402 ГК РФ действия работников организации или ИП по исполнению его обязательства считаются действиями Работодателя, как лица, которым договорные обязательства не выполнены или выполнены некачественно. (Более подробно об этом рекомендуем прочесть в статье, напечатанной в этом номере - «Договорная защита в практике кадастровых работ»). Ст.1068 ГК РФ прямо установлено, что Юридическое лицо (далее также ЮЛ) либо ИП возмещает вред, причиненный его работником при исполнении трудовых (служебных, должностных) обязанностей. По общему правилу для привлечения юридического лица к гражданско-правовой ответственности, как договорной, так и внедоговорной,

необходимо одновременное наличие следующих условий (см. также постановления Президиума ВАС РФ от 22.03.2005 N 14354/04, от 27.07.2010 N 4515/10):

- 1) Нарушение требований нормативно-правовых актов или условий договора, с которым связано возникновение ответственности, то есть противоправность деяния.
- 2) Наличие у потерпевшего лица вреда или убытков.
- 3) Причинная связь между противоправным поведением нарушителя и наступившими последствиями.
- 4) Вина нарушителя.

Однако для лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность, установлено специальное правило. Если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (п. 3 ст. 401 ГК РФ). Согласно законодательству, (ст.1081 ГК РФ) у юридического лица или ИП, имеется право обратного требования (регресса) к лицу, причинившему вред, (т.е. к работнику) при исполнении им служебных, должностных или иных трудовых обязанностей.

#### **5. Ответственность по Трудовому договору с работодателем-юридическим лицом или с ИП.**

Относительно к кадастровой деятельности следует отметить, что в этом случае кадастровый инженер, с одной стороны более защищен, чем кадастровый инженер – Индивидуальный предприниматель, т.к. он освобождается от ответственности, например, за непредставление в орган регистрации прав акта согласования границ. За ненадлежащее выполнение договорных обязательств ответственность несет, в первую очередь, юридическое лицо.

Виды ответственности, в данном случае, зависят от совершенного проступка и размера ущерба, который нанесен по вине одной из сторон трудового договора. В случае допущенного нарушения может применяться дисциплинарная (NVI внутри предприятия/организации – не путать ее с дисциплинарной ответственностью КИ в рамках членства в СРО), гражданско-правовая, административная, уголовная и материальная ответственность. При этом схема и комбинация наказаний в рамках законодательных норм может использоваться самая разная.

Материальная ответственность кадастрового инженера, как работника юридического лица, (глава 39 Трудового кодекса) возникает в случае, если он причинил работодателю прямой действительный ущерб. Под прямым действительным ущербом понимается реальное уменьшение наличного имущества работодателя или ухудшение состояния указанного имущества (в том числе имущества третьих лиц, находящегося у работодателя, если работодатель несет ответственность за сохранность этого имущества), а также необходимость для работодателя произвести затраты либо

излишние выплаты на приобретение, восстановление имущества либо на возмещение ущерба, причиненного работником третьим лицам. Вместе с тем, неполученные доходы (упущенная выгода) взысканию не подлежат.

За причиненный ущерб работник несет материальную ответственность в пределах своего среднего месячного заработка, если иное не предусмотрено Трудовым кодексом РФ или иными федеральными законами. Материальная ответственность в полном размере причиненного работодателю ущерба может быть установлена трудовым договором.

**6. Внедоговорная ответственность** - это реакция на нарушение прав субъектов, которые не связаны договорами, либо на нарушение, которое выходит за пределы договорных отношений. Основанием их возникновения являются деликты и иные правонарушения, не связанные с договорными обязательствами. Они имеют относительно самостоятельный характер и их нормативной основой служат институты возмещения вреда. Т.е. заказчик, вправе предъявить подрядчику, некачественно выполнившему работы, одно из требований, перечисленных в п. 1-3 ст. 723 ГК РФ и п. 1 ст. 29 Закона РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 №2300-1. При внедоговорной ответственности (например, взыскание морального вреда ст.1068 ГК РФ)), наоборот, законом или договором может быть установлена обязанность причинителя вреда выплатить потерпевшим компенсацию сверх возмещения вреда (абз. третий п. 1 ст. 1064 ГК РФ).

В соответствии с ч.3 ст.29 федерального закона «О защите прав потребителей», требования, связанные с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), могут быть предъявлены при ее принятии или в ходе ее выполнения. Либо, если невозможно обнаружить недостатки при ее принятии, - в течение определенных сроков.

Потребитель вправе предъявлять требования, связанные с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), если они обнаружены **в течение гарантийного срока, а при его отсутствии в разумный срок, в пределах двух лет со дня принятия выполненной работы (оказанной услуги) или пяти лет в отношении недостатков в строении и ином недвижимом имуществе.**

**7. Личная ответственность кадастрового инженера,** связана также с нормой, указанной в ч. 4 статьи 66, 218-ФЗ, которая вступает в силу с 1 января 2020 г., которую имеет смысл привести в виде цитаты: «4. При компенсации Российской Федерацией ущерба, причиненного личности или имуществу гражданина либо имуществу юридического лица правомерными действиями, за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи, орган регистрации прав имеет право регрессного требования в размере возмещенных Российской Федерацией сумм:.....».

«2) к лицу, выполнившему кадастровые работы, если такие убытки возникли в результате реестровой ошибки и предоставления этим лицом недостоверных данных и документов для внесения записи об объекте недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости. Данное

требование не может быть обращено к юридическому лицу или физическому лицу, заключившим договор о проведении кадастровых работ с лицом, выполнившим кадастровые работы;

3) к иному физическому лицу или юридическому лицу, незаконные действия которых привели к возникновению таких убытков».

**Вопрос защиты членов саморегулируемых организаций** (далее – СРО), в том числе саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, законодательством в должной мере не урегулирован. В то же время Уставы СРО КИ в большинстве своем, как и Устав Ассоциации СРО «МСКИ», в качестве цели деятельности называют, в том числе защиту общих, в том числе, профессиональных, интересов своих членов. Согласно нормам законодательства РФ, это положение носит в основном декларативный характер, так как реально повлиять и защитить своих членов, используя дозволенные различными законами меры, у СРО получается не всегда. Однако, определенные возможности у СРО имеются и заключаются в возможности организовать: страхование; помочь в подготовке исков, заявлений и жалоб о защите прав и законных интересов членов СРО, в том числе, о взыскании ущерба, причиненного членам СРО органами государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными лицами.

**В общем, к сегменту реальных способов защиты кадастровых инженеров в СРО КИ относятся следующие элементы:**

**- организация обязательного страхования по закону не менее чем на сумму 2.5 млн. рублей в рамках коллективного или индивидуального страхования.**

Выбор вида страхования (коллективное или индивидуальное) определяет высший орган управления СРО КИ – Общее собрание. При этом расходы на экспертов и адвокатов компенсируются члену СРО КИ независимо от того, была в дальнейшем признана его ответственность по возмещению убытков или нет, в размере 100 000 руб. на один случай и 500 000 руб. в совокупности, отдельно от установленной по договору страхования страховой суммы на одного кадастрового инженера – члена СРО. (п. 8.2 договора коллективного страхования Ассоциации СРО «МСКИ»).

Под действием (бездействием) Застрахованных лиц в рамках упомянутого договора понимаются ошибки, упущения, недоработки, ненадлежащее исполнение обязанностей, нарушения и несоблюдения требований законодательства Российской Федерации, а также стандартов осуществления кадастровой деятельности и иные недостатки работ, допущенные в ходе кадастровой деятельности, в том числе:

а) при определении координат характерных точек границ земельного участка (части земельного участка), координат характерных точек контура здания, сооружения, частей таких объектов недвижимости, координат характерных точек контура объекта незавершенного строительства, местоположения помещения или его частей, а также машино-места;

- б) при осуществлении обработки результатов определения вышеуказанных координат, в ходе которой определялась площадь объектов недвижимости, в том числе площадь застройки, и осуществлялось описание местоположения объектов недвижимости, а также при определении площади здания, сооружения, помещения, машино-места;
- в) при подготовке к процедуре согласования местоположения границ земельного участка и непосредственном ее проведении;
- г) при установлении местоположения здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов;
- д) при оказании услуг в установленных федеральным законодательством в области кадастровых отношений случаях;
- е) при определении и указании характеристик объектов недвижимости в межевых, технических планах, актах обследования, карт-планах территории;
- ж) при формировании, подготовке и сдаче в орган, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета объектов недвижимости и (или) орган регистрации прав, межевых, технических планов, актов обследования, карт-планов территории и иных, предусмотренных законодательством Российской Федерации документов.

Кроме того, под действием (бездействием) Застрахованных лиц в рамках рассматриваемого Договора (п.12.5.1.) понимаются следующие ошибки, упущения, недоработки, ненадлежащее исполнение обязанностей, нарушения и несоблюдения требований законодательства Российской Федерации, а также стандартов осуществления кадастровой деятельности, допущенные в ходе кадастровой деятельности:

- а) недостоверность сведений межевого плана, технического плана, акта обследования или карты-плана территории, на основании которых в государственный кадастр недвижимости или единый государственный реестр недвижимости внесены сведения об объектах недвижимости;
- б) предоставление органом, уполномоченным на осуществление государственного кадастрового учета объектов недвижимости и (или) регистрации прав, а также другими органами государственной власти и органами местного самоуправления недостоверных сведений и материалов в результате непреднамеренной ошибки;
- в) непередача кадастровым инженером или его работодателем в случае, если кадастровый инженер осуществляет кадастровую деятельность в качестве работника юридического лица, в орган, осуществляющий функции по регистрации прав, в установленном законодательством Российской Федерации порядке акта (актов) согласования местоположения границ земельных участков.».



Особо хотелось бы отметить, что данный перечень не предусматривает возмещение за счет обязательного страхования убытков, связанных:

- с возвратом средств, полученных в счет оплаты оказанных работ (услуг),
- заменой некачественной работы (услуги) на оказание аналогичных работ (услуг) или устранение недостатков оказанных работ (услуг), а также вызванные уплатой неустойки, штрафа и пени, в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением договорных обязательств, которые регулируются гражданским законодательством или договором.

Согласно разъяснениям различных страховых организаций, перечисленное объективно не может являться основанием страхового возмещения любой страховой компанией по договору обязательного страхования гражданской ответственности. Иначе любое невыполнение субъектами предпринимательской деятельности договорных обязательств автоматически было бы отнесено к страховому случаю, а это противоречит риск ориентированному подходу к организации обязательного страхования, в том числе в отношении кадастровой деятельности. Поэтому взыскание таких убытков возможно только в судебном порядке при наличии вины Заказчика на основании норм гражданского и/или уголовного законодательства.

В тоже время страховые компании готовы предложить страхование подобной дополнительной ответственности в рамках добровольного страхования субъектов предпринимательской деятельности (ИП или юрлица) по отдельному договору страхования и за дополнительную плату, который, по соглашению сторон, может включать страхование вышеуказанных дополнительных рисков. Согласно федеральному закону от 01.12.2007 №315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» в качестве еще одного способа обеспечения имущественной ответственности членом саморегулируемой организации перед потребителями произведенных ими товаров (работ, услуг) и иными лицами могут быть сформированные ими компенсационные фонды. Пока, по закону о кадастровой деятельности, СРО КИ не обязываются своим специальным законом формировать компенсационные фонды.

За тот период времени, который прошел с даты введения обязательного саморегулирования кадастровой деятельности (с 01.07.2016г) неизвестны случаи причинения такого вреда, который бы оправдал внедрение компенсационных фондов в данной сфере профессиональной деятельности. Т.е. опыт кадастровых работ подтверждает, что в кадастровой сфере отсутствуют крупные катастрофические риски. Статистика обращений потребителей кадастровых работ с исками по гражданско-правовой ответственности к кадастровым инженерам показывает, что они достаточно редки, поэтому установление требований об обязательном формировании компенсационного фонда в СРО, основанном на обязательном членстве субъектов профессиональной деятельности кадастровых инженеров не представляется особо необходимым, несмотря на ряд инициатив федераль-

ных органов и организаций, предусматривающих использование механизма формирования компенсационного фонда как основного способа обеспечения имущественной ответственности членом СРО перед потребителями произведенных ими товаров (работ, услуг) и иными лицами.

**Ассоциация в целом не поддерживает такие инициативы, так как для этого нет объективных причин.** Кроме того, даже в случае установления взноса в компенсационный фонд в минимальном размере явится еще одной дополнительной финансовой нагрузкой на каждое физическое лицо-члена СРО в виде обязательного взноса в компенсационный фонд. Однако СРО, в пределах средств компенсационного фонда, несут солидарную ответственность по обязательствам своих членов, возникшим вследствие причинения вреда и, в случае выплат из него обязаны его вновь пополнять. А это обстоятельство налагает особую ответственность на каждого члена СРО, и могло бы способствовать повышению качества работ.

С другой стороны, наличие компенсационного фонда в СРО дает возможность применять в отношении члена СРО меру дисциплинарного воздействия в виде штрафа, а эта мера может быть более эффективной при определенных обстоятельствах (выявленных нарушениях), чем замечание и предупреждение, и подлежит снятию после оплаты штрафа. Так что данная тема остается дискуссионной.

В целях профилактики нарушения обязательных нормативных требований, а также в рамках снижения количества решений о приостановлении территориальными Управлениями Росреестра осуществляется ряд мероприятий, направленных на профилактику и предотвращение таких нарушений кадастровыми инженерами. При проверке межевых и технических планов Управлениями Росреестра по субъектам РФ выявляются «признаки внесения в межевые и технические планы заведомо ложных сведений».

В Ассоциацию регулярно поступают обращения от Управлений Росреестра о заведомо ложных сведениях, вносимых кадастровым инженером в МП, ТП с требованием принятия со стороны Ассоциации соответствующих мер в отношении кадастрового инженера. В тоже время эти обращения содержат информацию, что данная информация была направлена в прокуратуру для принятия решения о возбуждении дел об административных правонарушениях по ч.4 ст. 14.35 КоАП РФ.

**Ниже перечислим несколько вариантов обращений, поступающих в СРО КИ:**

- содержащее сведения о приостановлении осуществления кадастрового учета и последующем административном обследовании органами Росреестра объекта недвижимости, на основании которого сделаны выводы о внесении «заведомо ложных сведений в технический план» и информацию о направлении документов в прокуратуру;
- направление обращения изначально в СРО КИ для проведения внеплановой проверки, а после проведения

данной проверки и получения ответа от СРО КИ – материалы направляются Управлением Росреестра еще и в прокуратуру;

- направление обращения по результатам проверок МП, ТП, АО, проводимом Управлением Росреестра в плановом порядке, уже после постановки объектов недвижимости на кадастровый учет;
- письма по результатам обобщения ошибок кадастровых инженеров с целью организации проведения СРО КИ контрольных мероприятий;
- предостережения СРО КИ согласно Федерального закона от 26.12.2008 №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», направленных на профилактику нарушений обязательных требований. Предостережение выносится при наличии сведений о возможности (угрозе) нарушения требований законодательства или непосредственно по факту нарушений, не причинивших какого-либо вреда и не создавших угрозу причинения данного вреда, а также если хозяйствующий субъект ранее не был привлечен к ответственности. При отсутствии возражений на предостережение юридическое лицо, индивидуальный предприниматель в указанный в предостережении срок, обязан направить в соответствующий орган контроля (надзора) уведомление об исполнении предостережения.

Особенности осуществления федерального государственного надзора в области геодезии и картографии изложены в статьях представителей управлений Росреестра по отдельным субъектам РФ, приведенных в настоящем журнале с которыми рекомендуем внимательно ознакомиться.

Как уже отмечалось, в адрес Ассоциации поступают обращения территориальных Управлений Росреестра по субъектам РФ с требованиями проведения контрольных мероприятий и применения мер дисциплинарного воздействия в отношении кадастровых инженеров по принятым органом регистрации прав решениям о приостановлении при осуществлении государственного кадастрового учета. При этом обращается внимание, что необоснованный отказ Ассоциации от проведения в отношении кадастровых инженеров контрольных мероприятий, в том числе от применения предусмотренных законодательством Российской Федерации мер реагирования (письменный необоснованный отказ либо отсутствие в территориальном органе Росреестра по прошествии установленного Федеральным законом о кадастровой деятельности срока для проведения контрольных мероприятий сведений о принятых СРО КИ мерах), является нарушением СРО КИ установленных частью 8 статьи 30 Закона о кадастровой деятельности обязанностей, что, в свою очередь, является основанием для проведения внеплановой проверки СРО КИ.

С другой стороны, статьей 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) определены

основания приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав. Таким образом, на законодательном уровне заложена возможность нарушений норм законодательства Российской Федерации в области кадастровых отношений, по тем или иным основаниям, в том числе при подготовке документов кадастровыми инженерами.

Кроме того, ч. 15 ст. 29 Закона о кадастровой деятельности установлено, что принятие органом регистрации прав определенного количества решений об отказе в осуществлении кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, если в течение срока приостановления осуществления кадастрового учета не устранены причины, препятствующие осуществлению кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в решении о приостановлении, принятом по основаниям, указанным в п. 19, 25, 28-32, 34, 35, 42, 45 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации, влечет за собой исключение кадастрового инженера из СРО КИ.

Однако зачастую на момент рассмотрения вышеуказанных обращений, установленный ч. 2 ст. 26 Закона о регистрации срок устранения причин приостановления не истек, а сведения о прохождении заявлений и результаты их рассмотрения на портале Росреестра отсутствуют. Ассоциация считает, что в данном случае открытие дел о применении в отношении кадастровых инженеров мер дисциплинарного воздействия является преждевременным, так как имеется возможность в пределах срока приостановления устранить причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и влекущие за собой принятие решений о приостановлении осуществления учета.

С целью профилактики и недопущения подобных нарушений в дальнейшем при проведении кадастровых работ, информация, представленная в обращениях Росреестра, доводится Ассоциацией до сведения указанных в них кадастровых инженеров. Ассоциацией на постоянной основе проводятся семинары и вебинары для кадастровых инженеров, в том числе по типичным ошибкам, допускаемым кадастровыми инженерами, осуществляется рассылка писем и иной актуальной информации по изменению законодательства.

**В целях повышения эффективности взаимодействия СРО КИ и территориальных Управлений Росреестра, Ассоциация считает целесообразным направление информации в СРО о выявленных нарушениях по следующим признакам:**

- **ежемесячно**, для направления в адрес кадастровых инженеров в целях скорейшего устранения причин приостановления осуществления учетных действий, с обязательным указанием объекта кадастровых работ;
- **ежеквартально**, в случаях выявления систематических нарушений требований действующего законо-

дательства тем или иным кадастровым инженером и неоднократного принятия органом регистрации права решения о приостановлении осуществления кадастрового учета по основаниям, указанным в п. 19, 25, 28-32, 34, 35, 42, 45 ч. 1 ст. 26 закона о регистрации, для рассмотрения дисциплинарным отделом СРО КИ вопроса о привлечении соответствующего кадастрового инженера к дисциплинарной ответственности.

Также следует отметить, что систематизация информации о выявленных нарушениях требований действующего законодательства органом регистрации прав должна исключить случаи принятия органом регистрации прав решений о приостановлении осуществления кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по основаниям, не связанным с осуществлением кадастровой деятельности (из-за ошибок, допущенных при приеме заявлений специалистами МФЦ, решения о приостановлении, принятого по иным, чем указано в п. 19, 25, 28-32, 34, 35, 42, 45 ч. 1 ст. 26 закона о регистрации, основаниям).

**Ассоциация доводила эти обстоятельства до Национального объединения СРО КИ и вносила предложения, в том числе на 7 съезде кадастровых инженеров в 2018г., в т.ч. предлагала:**

1. В рамках нормативных документов Национального объединения упростить процедуры снятия и погашения мер дисциплинарной ответственности, применяемых к кадастровым инженерам (максимально оптимизировать делопроизводство).
2. Контрольные и дисциплинарные мероприятия, связанные с решениями о приостановлении, рейтингованию и т.п. перевести из компетенции дисциплинарного отдела в компетенцию методического отдела, придав им статус методической работы СРО, в том числе через внесение изменений в локальные нормативные документы Национального объединения по контролю, дисциплинарной ответственности и методической работе, что позволило бы снизить нагрузку на дисциплинарный отдел СРО КИ и оптимизировать ее.
3. Законодательно исключить обязанность и ответственность кадастрового инженера по передаче оригиналов актов согласования границ смежных земельных участков в орган регистрации прав, а обязанность по передаче оригиналов упомянутых актов согласования в ОРП закрепить за заказчиком кадастровых работ при подаче заявлений, тем самым значительно снизить количество необоснованных оснований для привлечения кадастровых инженеров к ответственности.
4. Как минимум, законодательно обязать орган регистрации прав направлять в СРО КИ и кадастровым инженерам в определенные сроки сведения о датах приостановления кадастрового учета, возврата документов без рассмотрения, а также проведения

кадастрового учета земельных участков, в межевых планах которых содержался электронный образ акта согласования границ смежных участков, для обеспечения своевременного направления оригиналов актов согласования в ОРП в целях исключения необоснованного привлечения кадастровых инженеров к ответственности.

5. Инициировать внесение изменений в законодательство о кадастровом учете и регистрации прав с целью установления ответственности регистраторов за ошибки, допущенные ими при осуществлении кадастрового учета объектов недвижимости и выявленные уже после его завершения, при проведении последующих кадастровых работ и их воспроизведении.
6. Законодательно исключить случаи «двойного» наказания кадастровых инженеров за одну и ту же ошибку или упущение в виде повторного их привлечения к ответственности:
  - с одной стороны, в рамках дисциплинарной ответственности в СРО КИ в рамках его компетенции и,
  - с другой стороны, повторно в рамках административной ответственности, за те же ошибки и упущения, согласно компетенции органов прокуратуры в результате обращения к ним органа регистрации прав.
7. Нормативным актом федерального уровня - определить конкретный перечень сведений, вносимых в МП, ТП, АО или карты-план территории и квалифицируемых в качестве «заведомо ложных сведений».
8. Внести в 218-ФЗ дополнительно:
  - обязанность кадастровых инженеров на подготовку поэтажных планов зданий (жилых и нежилых) с экспликациями помещений в здании, по результатам проведенных ими кадастровых работ;
  - право кадастровых инженеров на выдачу исполнительной документации, описанных ими объектов недвижимости при подготовке технических планов, в том числе в виде поэтажных планов с экспликациями зданий и /или помещений заинтересованным лицам (банковским учреждениям, органам власти и местного самоуправления, гражданам и юридическим лицам для оформления ипотеки, залоговых операций, оформления лицензий на определенный вид деятельности, оформления наследства, реального раздела, реконструкции, ремонта и пр.).

Полагаем, что перечисленные предложения могут положительно сказаться, как на защите кадастровых инженеров от необоснованного наказания, так и способствовать повышению качества кадастровых отношений.



# ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАДЗОР В ОБЛАСТИ ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ



## Мирошниченко Александр Викторович

заместитель руководителя  
Управления Росреестра по Хабаровскому краю

Действующим законодательством предусмотрено осуществление федерального государственного надзора в области геодезии и картографии, полномочия по которому возложены на Росреестр и его территориальные органы.

В соответствии с Федеральным законом от 26.12.2008 №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и постановлением Правительства Российской Федерации от 21.10.2016 №1084 «О федеральном государственном надзоре в области геодезии и картографии» федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии направлен на предупреждение, выявление и пресечение нарушений юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями требований законодательства Российской Федерации о геодезии и картографии, о наименованиях географических объектов посредством организации и проведения плановых и внеплановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, а также систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований при осуществлении геодезической и картографической деятельности юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями.

### Федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии осуществляется:

- а) за соблюдением установленных законодательством Российской Федерации требований к выполнению геодезических и картографических работ и их результатам, включая соблюдение установленных законодательством Российской Федерации требований к геодезическим сетям специального назначения, в

том числе сетям дифференциальных геодезических станций;

- б) за соблюдением установленных законодательством Российской Федерации требований к обеспечению сохранности пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети, а также пунктов геодезических сетей специального назначения, включая сети дифференциальных геодезических станций;
- в) за отображением государственной границы Российской Федерации и территории Российской Федерации, территорий субъектов Российской Федерации и территорий муниципальных образований на картах (за исключением морских карт), планах, в официально изданных атласах в графической, фотографической и иных формах, в том числе в электронной форме;
- г) за соблюдением установленных законодательством Российской Федерации о наименованиях географических объектов правил употребления наименований географических объектов в документах, картографических и иных изданиях, на дорожных и иных указателях;
- д) за соблюдением порядка установления местных систем координат.

**Проверки в рамках федерального государственного надзора в области геодезии и картографии проводятся не в отношении кадастровых инженеров, а в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в сфере геодезии и картографии, работниками которых являются кадастровые инженеры.**

Решение о проведении внеплановой проверки принимается только в случаях, если поступившее в органы

государственного контроля (надзора) обращение (заявление) от граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, органов государственной власти, информация от органов местного самоуправления, из средств массовой информации содержит информацию о следующих фактах:

- возникновение угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, музейным предметам и музейным коллекциям, включенным в состав Музейного фонда Российской Федерации, особо ценным, в том числе уникальным, документам Архивного фонда Российской Федерации, документам, имеющим особое историческое, научное, культурное значение, входящим в состав национального библиотечного фонда, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- причинение вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, музейным предметам и музейным коллекциям, включенным в состав Музейного фонда Российской Федерации, особо ценным, в том числе уникальным, документам Архивного фонда Российской Федерации, документам, имеющим особое историческое, научное, культурное значение, входящим в состав национального библиотечного фонда, безопасности государства, а также возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Внеплановая выездная проверка юридических лиц, индивидуальных предпринимателей может быть проведена после согласования с органом прокуратуры по месту осуществления деятельности таких юридических лиц, индивидуальных предпринимателей.

В ходе проведения проверки деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в сфере геодезии и картографии, работниками которых являются кадастровые инженеры, осуществляется проверка сведений внесенных в межевой план, а именно:

- указание сведений о документах, на основании которых подготовлен межевой план;

- указание системы координат, названия и типа знака геодезической сети, класса геодезической сети, указание координат не менее 3 пунктов государственной геодезической сети или опорной межевой сети, использованных при выполнении кадастровых работ, сведений о состоянии наружного знака пункта, центра пункта и его марки;
- указание наименования прибора (инструмента, аппаратуры), сведений об утверждении типа средств измерений (номер в государственном реестре средств измерений, срок действия свидетельства), реквизитов свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры);
- указание сведений о выбранном методе определения координат характерных точек границ земельных участков и их частей, и обоснование правильности выбранного метода;
- наличие в межевых планах схемы геодезических построений, и т.п.

---

**Федеральным законом от 25.12.2018  
№480-ФЗ  
установлен запрет на осуществление  
плановых проверок в период с 1  
января 2019 года по 31 декабря 2020  
года в отношении юридических лиц,  
индивидуальных предпринимателей,  
отнесенных к субъектам малого  
предпринимательства.**

---

Кроме того, проверяется:

- соблюдение требования о предоставлении вышеуказанными лицами сведений о состоянии пунктов государственной геодезической сети, использованных при выполнении геодезических и картографических работ при осуществлении кадастровой деятельности;
- соблюдение требований о получении координат исходных пунктов геодезической основы из официальных фондов;
- требование об осуществление текущего контроля и приемки законченной продукции, результаты которого оформляются актами;
- соблюдение требований об уничтожении пользователем в установленном порядке полученных во временное пользование материалы и данные фонда.

**Типичными нарушениями при выполнении геодезических работ хозяйствующими субъектами являются:**

- нарушения обязательных требований при выполнении технологии указанных работ, несоблюдение установленной точности измерений, использование недостоверных исходных данных, использование менее трех исходных данных геодезической основы в рамках выполнения кадастровых работ (выносятся предостережение либо предписание);
- отсутствие должного внутриведомственного контроля,

предусмотренного Инструкцией о порядке контроля и приемки геодезических, топографических и картографических работ, утвержденной Приказом Роскартографии от 29.06.1999 №86-пр (ответственность предусмотрена статьей 19.7 КоАП РФ);

- использование приборов и оборудования, не прошедших метрологическое освидетельствование (ответственность предусмотрена статьей 19.19 КоАП РФ);
- уничтожение (повреждение) геодезических пунктов (ответственность предусмотрена статьей 7.2 КоАП РФ);
- неправильное употребление наименований географических объектов (ответственность предусмотрена статьей 19.10 КоАП РФ);
- искаженное отображение Государственной границы Российской Федерации, территории Российской Федерации, границ субъектов Российской Федерации (ответственность предусмотрена статьей 14.1 КоАП РФ)

В случае выявления фактов нарушений обязательных требований должностными лицами Управления могут приниматься следующие предусмотренные законодательством Российской Федерации меры по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, а также мероприятия, направленные на профилактику нарушений обязательных требований:

- при обнаружении случаев повреждения (уничтожения) геодезических пунктов, неуведомления правообладателем земельного участка, здания либо сооружения об указанных случаях, а равно отказ в предоставлении возможности подъезда (подхода) к этим пунктам, должностными лицами Управления принимаются меры по установлению лиц, виновных в совершении правонарушения, и возбуждению дела об административном правонарушении, предусмотренного частями 3, 4 статьи 7.2 КоАП РФ);
- в случае выявления незначительных нарушений обязательных требований, которые не повлекли негативных последствий для правообладателей объектов земельных отношений, интересов организаций и обеспечения установленного порядка осуществления государственного управления, юридическому лицу,

индивидуальному предпринимателю объявляется предостережение о недопустимости нарушений обязательных требований с предложением принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований и уведомить об этом в установленный в таком предостережении срок в порядке, определенном Правилами составления и направления предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, подачи юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем возражений на такое предостережение и их рассмотрения, уведомления об исполнении такого предостережения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 10.02.2017 № 166;

- при наличии достаточных оснований полагать, что в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карту-план территории кадастровым инженером внесены заведомо ложные сведения и если указанные действия кадастрового инженера причинили ущерб гражданам, организациям или государству, подтверждающие о таких случаях материалы направляются в органы прокуратуры для принятия мер по возбуждению дел об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 14.35 КоАП РФ;

---

**В ходе проведения  
проверки деятельности  
юридических лиц и индивидуальных  
предпринимателей, осуществляющих  
деятельность в сфере геодезии  
и картографии, работниками которых  
являются кадастровые инженеры,  
осуществляется проверка сведений  
внесенный в межевой план.**

---

- информация и материалы о нарушениях обязательных требований кадастровыми инженерами при осуществлении ими кадастровой деятельности направляются в саморегулируемые организации кадастровых

инженеров для принятия ими соответствующих мер и осуществления профилактической работы с кадастровыми инженерами.

Кроме того, за 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 деяния причинили крупный или особо крупный ущерб гражданам, организациям или государству, предусмотрена уголовная ответственность в соответствии со статьей 170.2 Уголовного кодекса Российской Федерации.



## Виды административных правонарушений в области геодезии и картографии

№ П/П	ВИДЫ НАРУШЕНИЙ	СУДЬЯ, ДОЛЖНОСТНЫЕ ЛИЦА, УПОЛНОМОЧЕННЫЕ РАССМАТРИВАТЬ ДЕЛА	РАЗМЕРЫ ШТРАФОВ (ТЫС. РУБ.)
1	Уничтожение, повреждение или снос пунктов государственных геодезических сетей, пунктов геодезических сетей специального назначения либо стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды и ее загрязнением, входящих в государственную наблюдательную сеть, либо нарушение режима охранной зоны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды и ее загрязнением (ч. 3 ст. 7.2 КоАП РФ)	Главные государственные инспектора по надзору в области геодезии и картографии по субъектам Российской Федерации, их заместители	Влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на должностных лиц - от десяти тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей
2	Неуведомление собственником, владельцем или пользователем земельного участка, здания либо сооружения, на которых размещены пункты, перечисленные в части 3 настоящей статьи, федерального органа исполнительной власти по геодезии и картографии, гидрометеорологии и смежным с ней областям или его территориального (регионального) органа об уничтожении, о повреждении или о сносе этих пунктов, а равно отказ в предоставлении возможности подъезда (подхода) к этим пунктам для проведения на них наблюдений и иных работ (ч.4 ст. 7.2 КоАП РФ)	Главные государственные инспектора по надзору в области геодезии и картографии по субъектам Российской Федерации, их заместители	Влечет предупреждение или наложение административного штрафа в размере от одной тысячи до пяти тысяч рублей
3	Уклонение от безвозмездной передачи одного экземпляра копий геодезических или картографических материалов и данных в государственный картографо-геодезический фонд Российской Федерации (ст. 7.25 КоАП РФ)	Главные государственные инспектора по надзору в области геодезии и картографии по субъектам Российской Федерации, их заместители	Влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от ста до трехсот рублей; на должностных лиц - от трехсот до пятисот рублей; на юридических лиц - от трех тысяч до пяти тысяч рублей
4	Небрежное хранение пользователем материалов и данных государственного картографо-геодезического фонда Российской Федерации, повлекшее утрату таких материалов и данных (ст. 7.26 КоАП РФ)	Главные государственные инспектора по надзору в области геодезии и картографии по субъектам Российской Федерации, их заместители	Влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от трехсот до пятисот рублей; на должностных лиц - от пятисот до одной тысячи рублей
5	Неповиновение законному распоряжению или требованию должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (контроль), государственный финансовый контроль, муниципальный контроль, муниципальный финансовый контроль (ч.1 ст. 19.4 КоАП РФ)	Суд общей юрисдикции (мировой судья) по месту совершения правонарушения	Влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц - от двух тысяч до четырех тысяч рублей
6	Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), органа государственного финансового контроля, органа муниципального контроля, органа муниципального финансового контроля по проведению проверок или уклонение от таких проверок, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 статьи 14.24, частью 9 статьи 15.29 и статьей 19.4.2 настоящего Кодекса (ч. 1 ст. 19.4.1 КоАП РФ)	Суд общей юрисдикции (мировой судья) по месту совершения правонарушения	Влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц - от двух тысяч до четырех тысяч рублей; на юридических лиц - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей

№ П/П	ВИДЫ НАРУШЕНИЙ	СУДЬЯ, ДОЛЖНОСТНЫЕ ЛИЦА, УПОЛНОМОЧЕННЫЕ РАССМАТРИВАТЬ ДЕЛА	РАЗМЕРЫ ШТРАФОВ (ТЫС. РУБ.)
7	Действия (бездействие), предусмотренные частью 1 настоящей статьи, повлекшие невозможность проведения или завершения проверки (ч. 2 ст. 19.4.1 КоАП РФ)	Суд общей юрисдикции (мировой судья) по месту совершения правонарушения	Влекут наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей
8	Повторное совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 2 настоящей статьи (ч. 3 ст. 19.4.1 КоАП РФ)	Суд общей юрисдикции (мировой судья) по месту совершения правонарушения	Влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей или дисквалификацию на срок от шести месяцев до одного года; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей
9	Невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства (ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ)	Суд общей юрисдикции (мировой судья) по месту совершения правонарушения	Влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от трехсот до пятисот рублей; на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей или дисквалификацию на срок до 3 лет; на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей
10	Непредставление или несвоевременное представление в государственный орган (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) государственный контроль (надзор), государственный финансовый контроль, муниципальный контроль, муниципальный финансовый контроль, сведений (информации), представление которых предусмотрено законом и необходимо для осуществления этим органом (должностным лицом) его законной деятельности, либо представление в государственный орган (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) государственный контроль (надзор), государственный финансовый контроль, муниципальный контроль, муниципальный финансовый контроль, таких сведений (информации) в неполном объеме или в искаженном виде, за исключением случаев, предусмотренных статьей 6.16, частями 1, 2 и 4 статьи 8.28.1, частью 2 статьи 6.31, частью 4 статьи 14.28, ; статьями 19.7.1, 19.7.2, 19.7.2-1, 19.7.3, 19.7.5, 19.7.5-1, 19.7.5-2, 19.7.7, 19.7.8, 19.7.9, 19.7.12, 19.8, 19.8.3 настоящего Кодекса (ст. 19.7 КоАП РФ)	Суд общей юрисдикции (мировой судья) по месту совершения правонарушения	Влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от ста до трехсот рублей; на должностных лиц - от трехсот до пятисот рублей; на юридических лиц - от трех тысяч до пяти тысяч рублей
11	Нарушение установленных правил присвоения или употребления наименований географических объектов (ст. 19.10 КоАП РФ)	Главные государственные инспектора по надзору в области геодезии и картографии по субъектам Российской Федерации, их заместители	Влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двух тысяч до трех тысяч рублей.
12	Неуплата административного штрафа в срок (ч.1 ст. 20.25. КоАП РФ)	Суд общей юрисдикции (мировой судья) по месту совершения правонарушения	Влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа, но не менее 1 000 рублей, либо административный арест на срок до 15 суток, либо обязательные работы на срок до 50 часов

# ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ЗА УКАЗАННЫЕ В МЕЖЕВОМ И ТЕХНИЧЕСКОМ ПЛАНЕ «ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ»



**Шарлаимова Ольга Константиновна**

*главный специалист-эксперт отдел геодезии и картографии  
Управления Росреестра по Свердловской области*

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области (далее – Управление) осуществляется государственный надзор в области геодезии и картографии на территории Свердловской области, **в том числе за соблюдением обязательных требований к выполнению геодезических и картографических работ и их результатам.**

В рамках контрольно-надзорной деятельности Управление проводит также мониторинг и анализ межевых и технических планов, представляемых в Управление для осуществления государственного кадастрового учета.

За 2018 год сотрудниками геодезического и земельного надзора Управления было проверено более 9700 межевых/технических планов на предмет использования и достоверности сведений о координатах используемой исходной геодезической основы, состояния геодезических пунктов, средств измерений, а также использования методов измерений и соблюдения требований к точности определения координат характерных точек границ земельного участка. По итогам проверки выявлено более 950 ошибок.

**Из них наиболее часто встречающимися ошибками** являются ошибки, внесенные в раздел «Исходные данные» межевого/технического плана:

- отсутствие данных об источнике получения сведений о геодезической основе, использованной при проведении кадастровых работ;
- использование координат пунктов, отличающихся от каталожных данных, содержащихся в федеральных фондах;
- использование координат исходной геодезической основы в системе координат, не соответствующей системе координат, применяемой для ведения ЕГРН на территории осуществления кадастровых работ;
- отсутствие сведений о средствах измерения при

проведении кадастровых работ геодезическим методом или методом спутниковых геодезических измерений (определений);

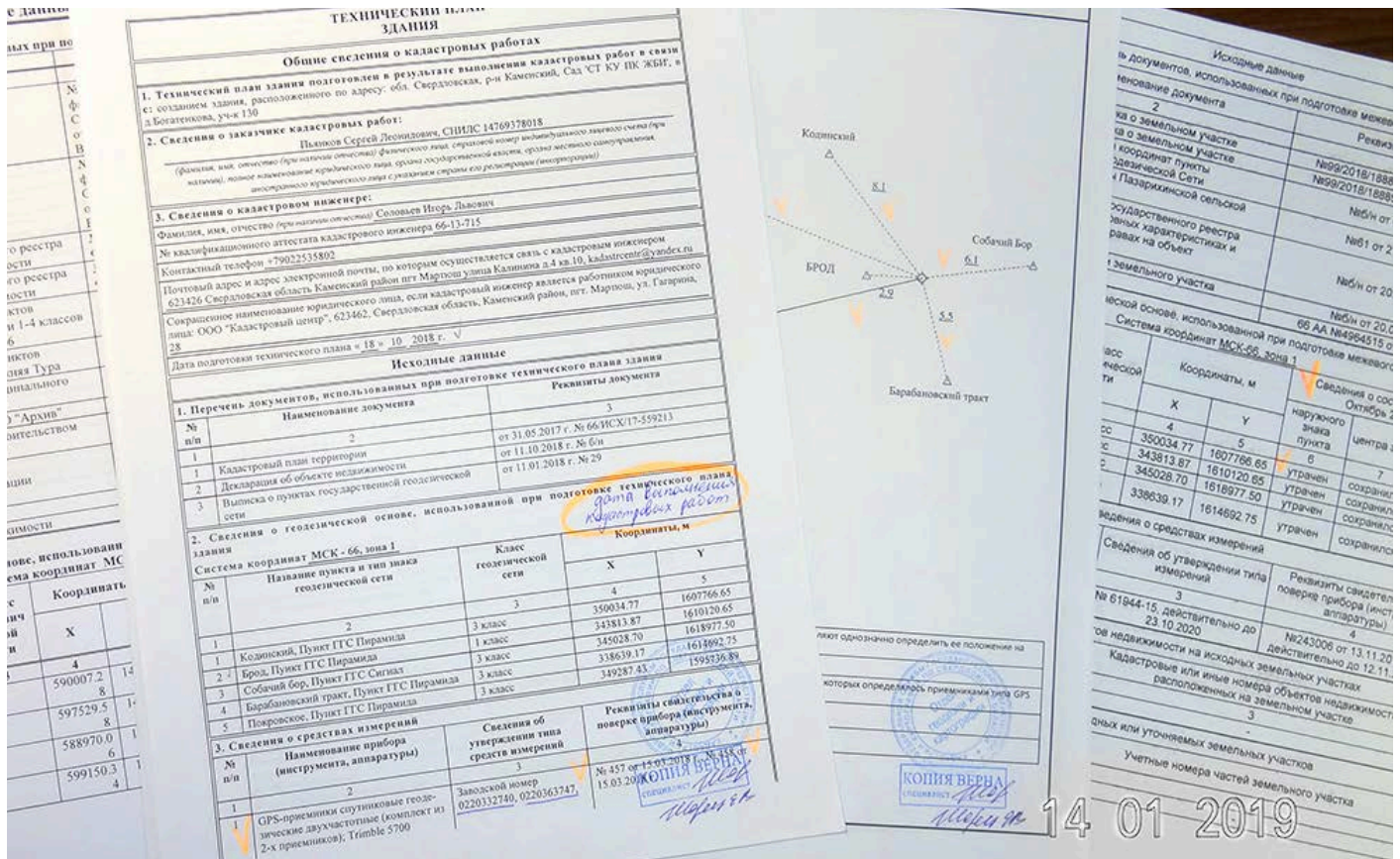
- отсутствие сведений о состоянии пунктов государственной геодезической сети.

При проведении проверок также особое внимание уделяется порядку и правилам выполнения топографо-геодезических и картографических работ, соблюдению нормативно-технических документов в области геодезии и картографии, порядку работы на геодезическом оборудовании.

**Необходимо обратить внимание, что данные ошибки могут быть квалифицированы как внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в межевой/технический план.**

Внесение кадастровым инженером в межевой и технический планы недостоверных сведений (об использованной исходной геодезической основе, средствах измерений, координатах характерных точек границ объекта недвижимости) образует состав административного правонарушения, предусмотренного частью 4 статьи 14.35 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации (далее – КоАП РФ). То есть 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, что влечет наложение административного штрафа в размере от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет.





По результатам мониторинга и анализа межевых/технических планов в 2018 году Управлением в органы прокуратуры направлены документы по 65 фактам правонарушений, предусмотренных частью 4 статьи 14.35 КоАП РФ. **В данном случае к ответственности привлекаются кадастровые инженеры, а не исполнители геодезических работ,** поскольку межевой/технический план, представленный в Управление, подписан ЭЦП – подписью кадастрового инженера, и только он несет ответственность за сведения, указанные в планах.

Нарушения, связанные с использованием недостоверных сведений о координатах пунктов при осуществлении кадастровых работ, способны привести к ошибке в местоположении земельного участка или объекта капитального строительства, что, соответственно, может повлечь приостановку/отказ в постановке на государственный учет объекта недвижимости, государственную регистрацию прав на них и нанести ущерб правам, законным интересам граждан и юридических лиц. В целях соблюдения прав и законных интересов граждан (заказчиков работ) кадастровым инженерам необходимо указывать в межевых/технических планах только достоверную (проверенную) информацию и более внимательно заполнять межевые/технические планы в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Порядок заполнения межевого/технического плана урегулирован приказами Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» и от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».

Необходимо обратить внимание кадастровых инженеров, что за несоблюдение приказа Минэкономразвития России от 29.03.2017 № 135 «Об установлении порядка уведомления правообладателями объектов недвижимости, на которых находятся пункты государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети, а также лицами, выполняющими геодезические и картографические работы, федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на оказание государственных услуг в сфере геодезии и картографии, о случаях повреждения или уничтожения пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети» предусмотрена административная ответственность по статье 19.7 КоАП РФ «Не предоставленные сведения (информации)».

# ДОГОВОРНАЯ ЗАЩИТА В ПРАКТИКЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ, ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА ПОДРЯДА И ДРУГИХ ВИДОВ ДОГОВОРОВ



## Лебедева Лидия Григорьевна

Председатель коллегии Ассоциации СРО «МСКИ»,  
кандидат философских наук

Способы договорной защиты кадастровых инженеров при выполнении кадастровых работ носят актуальный характер. Договорная ответственность сторон, применяется в целях восстановления нарушенного состояния и удовлетворения потерпевшего за счет правонарушителя, дополнительно к мерам, установленным законом и носит, в том числе, охранительный характер. В повседневной жизни именно в договорах на кадастровые работы предусматриваются меры защиты и ответственность сторон договора за нарушение договорных и иных обязательств. К последним относятся не только обязательства регулятивного характера обязательные для сторон договоров, возникающие из законодательства, односторонних сделок типа объявления конкурса, но и из договоренности сторон.

Поэтому особое внимание в целях защиты кадастровых инженеров (и их Работодателей) следует уделять качеству и содержанию заключаемых договоров подряда на кадастровые работы и на иные виды работ/услуг.

Анализ договоров, заключаемых на практике, показывает, что при их оформлении допускаются много ошибок, которые влекут за собой серьезные негативные последствия; не учитывается ряд важных обстоятельств, обеспечивающих защиту кадастровых инженеров.

### Вспомним, каковы особенности договоров на кадастровые работы.

Частью 1 статьи 35 Федерального закона № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - 221-ФЗ) установлена ключевая особенность кадастровых работ, которая заключается в том, что они должны выполняться **только на основе договора подряда**, если иное не установлено федеральным законом. Иное установлено - частью 2 этой же статьи - «кадастровые работы могут быть выполнены кадастровым инженером на основании определения суда», который самостоятелен в выборе кадастрового инженера.

На практике, в целях выполнения кадастровых работ, зачастую оформляется не договор подряда, а договор оказания услуг. И в наименовании договора, и в тексте договора кадастровые работы именуется услугами, что не соответствует законодательству. Правовым основанием для подготовки именно договора подряда на кадастровые работы, являются нормы 221-ФЗ. Так, ч.8 ст. 47 221-ФЗ установлено положение, что вне зависимости от вида гражданско-правового договора, к нему должны применяться именно положения Федерального Закона №221-ФЗ и положения Гражданского кодекса РФ, регулирующие соответствующий вид гражданско-правового договора (т.е. договора подряда) и не противоречащие Закону №221-ФЗ. Эта позиция поддерживается и судами.

Что касается договора услуг, наименование которого постоянно встречается на практике, то **этот вид договора не предусмотрен для оформления договора на кадастровые работы**. Для начала, не углубляясь в юридические тонкости, разберемся в критериях, которые позволят определить, какая разница в договорах подряда и услуг. Для этого сравним две статьи Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ):

1. Согласно ст. 702 по договору подряда «одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его».
2. Согласно ст. 779 ГК РФ по договору возмездного оказания услуг «исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), заказчик же обязуется оплатить эти услуги».

Чем отличаются «работы» в первом случае от «услуг» во втором, законодатель никак не объясняет. Поскольку понятие «услуги» в российском гражданском праве имеет размытые границы, можно взять простое объяснение из судебной практики, в которой дается стандартное объяснение



различий договоров подряда и оказания услуг. Договор подряда отличается от договора возмездного оказания услуг тем, что результат деятельности подрядчика имеет овеществленный характер и выражается в создании вещи по заданию заказчика (например, в создании МП или ТП, АО), в отличие от деятельности услугодателя, не приводящей к созданию вещественного результата.

Иначе говоря, по договору подряда ценность для заказчика представляет результат работ; а по договору на оказание услуг ценностью для заказчика являются сами действия исполнителя, т.е., например, освобождающие заказчика от самостоятельных действий. Кроме того, в ст. 708 ГК РФ указано, что начальный и конечный сроки выполнения работ являются существенным условием договора подряда. Но это общее условие, по мнению судов, на договор оказания услуг не распространяется (например, постановление ФАС Волго-Вятского округа от 21.05.2009 по делу № А29-5708/2008). Существенным условием для договора возмездного оказания услуг является только предмет договора.

В таких условиях от решения вопроса, какой именно договор вы подписали, с каким содержанием, каким предметом и с какими существенными условиями, будет зависеть считать ли договор заключенным (в том числе и по решению суда, и по решению страховой компании), а также защищенность Работодателя и кадастровых инженеров в отношении различных рисков.

В силу статьи 432 (пункта 1) Кодекса договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой форме, в подлежащих закону случаях, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Поскольку ГК РФ предусмотрены много различных видов договоров, в том числе: подряда, возмездного оказания услуг, займа, перевозки и прочая, прочая, поэтому при подготовке договоров необходимо учитывать особенности их составления. В свою очередь, к отдельным подвидам договоров подряда, относятся:

- бытовой подряд (ст.ст. 730 - 739 ГК РФ),
- строительный подряд (ст.ст. 740 - 757 ГК РФ),
- подряд на выполнение проектных и изыскательских работ (ст.ст. 758 - 762 ГК РФ),
- подряд для государственных (муниципальных) нужд (ст.ст. 763 - 768 ГК РФ),
- и оформление каждого из них имеет свои особенности.

В то же время, законодатель никак не объясняет, какой именно вид договора подряда нужно использовать при кадастровых работах. Это дает некую свободу в подготовке договоров подряда. **К наиболее подходящему виду договора подряда для выполнения кадастровых работ относится**

**договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ.** При этом этот вид договора подряда предъявляет особые требования к его оформлению. В частности, согласно ст. 758 ГК РФ по этому виду договора подряда подрядчик обязуется по заданию заказчика разработать техническую документацию и (или) выполнить изыскательские (в нашем случае кадастровые) работы, а заказчик обязуется принять и оплатить их результат. Кроме того, согласно ст. 759 ГК РФ - заказчик обязан передать подрядчику задание на выполнение работ, а также иные исходные данные, необходимые для составления технической документации.

Согласно норме, ч.1 статьи 760 ГК РФ, задание на выполнение работ (далее также техзадание) может быть по поручению заказчика подготовлено и подрядчиком. В этом случае оно становится обязательным для сторон с момента его утверждения заказчиком и подписания договора. Однако на практике это условие по подготовке и утверждению техзадания, к договору подряда на кадастровые работы часто не соблюдается. А необходимо ли его соблюдать?

По моему мнению, все зависит от вида выполняемых кадастровых работ, а следовательно, от перечня подлежащих выполнению операций. Например, для

подготовки межевого плана утверждение такого задания необходимо. Кроме того, техзадание необходимо при выполнении работ по государственному или муниципальному контракту на выполнение комплексных кадастровых работ, при объявлении корпоративных конкурсов и аукционов на кадастровые работы, причем, в этом случае, оно должно сохраняться в условиях конкурса, аукциона.

При подготовке технических планов или актов обследования, перечень операций, которые должен выполнить кадастровый инженер в процессе собственно кадастровых работ более - менее определен требованиями Минэкономразвития РФ, поэтому в данном случае, необходимость подготовки техзадания может определяться сторонами с учетом конкретной ситуации.

Однако, оформление техзадания часто целесообразно, в силу разных причин, прежде всего в целях обеспечения договорной защиты Подрядчика. В частности, для того, чтобы контролирующие органы, в том числе осуществляющие госрегулирование цен на кадастровые работы «по проведению территориального землеустройства в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства» (ч.3 ст. 47 221-ФЗ), не наказали Подрядчика за то, что в рамках подписанного без техзадания договора, с Заказчика взята плата за какие-то дополнительные виды работ или услуг.

---

**Остерегайтесь тех,  
кто хочет вменить вам чувство вины,  
ибо они жаждут власти над вами.  
Конфуций.**

---



В случае отсутствия техзадания (или подробного описания состава работ в тексте договора) предмет договора трактуется такими органами расширительно, вследствие чего в цену договора по подготовке МП они относят иные виды работ и услуг, не имеющих прямого отношения к кадастровым работам по подготовке МП. На эти «грабли» наступали многие кадастровые организации, хотя многие т.н. дополнительные работы и/или услуги объективно не относились к работам по подготовке межевого плана, согласно законодательству, например, сбор документов за заказчика, подготовка схемы расположения земельного участка на КПТ и т.п.

Однако заказчик, согласно ст.759 ч.1, обязан передать подрядчику не только задание на кадастровые работы, но и соответствующие исходные сведения и данные, необходимые для подготовки и составления результатов кадастровых работ до их начала. Имеется в виду, что вся правоподтверждающая, разрешительная, техническая и иная документация на объекты недвижимости, включая земельные участки должна быть передана Заказчиком Подрядчику до подписания, или в момент подписания договора, или в иные промежуточные сроки, установленные договором. И если заказчик предпочел не напрягаться и поручить подрядчику сбор и оформление необходимых для предоставления кадастровому инженеру исходных сведений и документов, а также техзадания, то соответственно должен за такие услуги (или работы) осуществить оплату:

Это могут быть:

- **подготовка схемы расположения земельного участка на КПТ**, из-за отсутствия утвержденного проекта межевания территории, а также услуги по ее согласованию, утверждению и получению в уполномоченных органах;
- **подготовка, направление запросов и получение по ним документов** в Ростреестре, других органах государственной власти и местного самоуправления, со сведениями необходимыми для начала и осуществления кадастровых работ, включая, например: получение справки о присвоении или подтверждении адреса объекта недвижимости, архивной справки, выписки о адресах собственников смежных участков, уведомления о соответствии вновь построенного или реконструируемого объекта капитального строительства поданному ранее уведомлению или разрешению на строительство и прочая, прочая...

В таких случаях целесообразнее подготовить 2 договора: 1- подряда на кадастровые работы, и 2 - на оказание услуг, имея в виду возможные негативные последствия. Или использовать договорную конструкцию смешанного договора, о которой поговорим позднее в части 5 настоящей статьи.

Примерная структура договора подряда общеизвестна. В общем случае он должен содержать разделы, последовательность которых и название могут варьироваться. Предметом настоящей статьи их подробный разбор не является,

имеет смысл прокомментировать лишь отдельные разделы договора подряда на кадастровые работы, касающиеся договорной защиты кадастровых инженеров. Предлагаем рассмотреть вопросы, по которым чаще всего допускаются ошибки или не учитываются определенные практические обстоятельства.

**1. В преамбуле договора и в его наименовании должно быть указано, что это договор подряда на выполнение кадастровых работ.** Всяческие названия в наименовании договора, в предмете договора, содержащие термины: «Оказание услуг», в какой бы то ни было форме не только неуместны, но и не соответствуют закону, т.к. влекут совсем иные правовые последствия, чем по договору подряда. Вплоть до того, что может быть отказано в выплате страхового возмещения, если договор будет признан не договором подряда, а иным видом договора (например, - услуг) или незаключенным из-за отсутствия существенных условий, присущих именно договору подряда (в т.ч судом).

2. Согласно законодательству, существенными условиями договора подряда (без которых он может быть признан незаключенным) являются предмет (строго определенный) и сроки (в которые подрядчик должен выполнить работы). **Условие о предмете должно позволять четко определить содержание, виды и объем выполняемых работ, а также их результат.**

**2.1. Следовательно, предмет договора должен быть конкретным! В данном разделе нужно указывать конкретный вид кадастровых работ, их содержание и объем. При этом, общие формулировки в данном разделе, такие как: «кадастровые работы на объекте» или «работы по межеванию участка» не допустимы.**

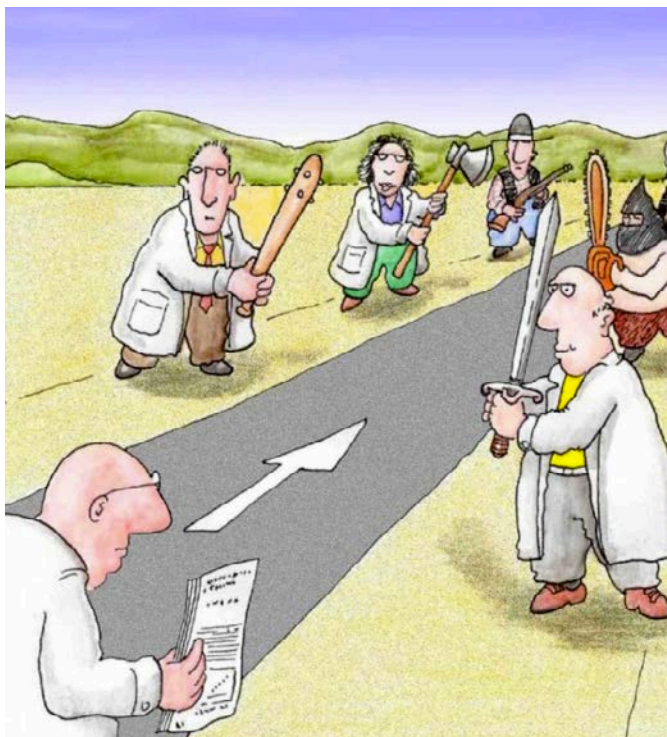
Равно как формулировки типа:

- «Исполнитель принимает на себя обязательства по оказанию услуг (???) в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведений о земельных участках»;
- «Исполнитель принимает на себя обязательства по оказанию услуг в результате которых обеспечивается обращение в орган кадастрового учета с соответствующим заявлением о государственном кадастровом учете земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_ (???)»;
- «Исполнитель обязуется выполнить комплекс работ (???) по уточнению границ и площади земельного участка с кад №...»;
- «Исполнитель обязуется оказать Заказчику услуги (???) по подготовке технического плана объекта незавершенного строительства, находящегося на земельном участке с кадастровым №\_\_ по адресу...»

**Подобные формулировки безграмотны и могут повлечь негативные последствия для Подрядчика.** Рекомендуем формулировать ПРЕДМЕТ договора подряда на кадастровые работы, например, в отношении подготовки межевого плана земельного участка, следующим образом:

- «1. Подрядчик по заданию Заказчика, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № \_\_), обязуется выполнить в отношении земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_, принадлежащего Заказчику на праве собственности и расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, следующие кадастровые работы:
  - подготовку и оформление межевого плана в связи с исправлением реестровой ошибки....».Или
  - подготовку и оформление межевого плана по результатам уточнения границ указанного земельного участка....»
- Или «1. Исполнитель принимает на себя обязательства
  - по выполнению кадастровых работ в результате которых обеспечивается подготовка и оформление 20 (Двадцати) межевых планов, в целях осуществления государственного кадастрового учета земельных участков в соответствии с проектом межевания территории в границах улиц Куйбышева – Розы Люксембург – Декабристов, утвержденного постановлением Администрации г. \_\_\_ от 26.07.2018 г. №\_\_\_ «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в границах улиц Куйбышева – Розы Люксембург – Декабристов»; Или:
    - «- в соответствии с утвержденной постановлением органа ГВ или ОМС от\_ №\_ схемой расположения земельного участка на КПТ., такого то населенного пункта по адресу \_\_\_\_\_.Перечень видов работ и земельных участков, в отношении которых выполняются кадастровые работы согласно настоящему договору, и этапы их выполнения приведены в Приложении № 1, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.»

**Обратите внимание:** Перечень или объем подлежащих выполнению кадастровых работ определяется заказчиком кадастровых работ. Поэтому в тексте договора (либо в неотъемлемом приложении к нему (в техзадании, в перечне объектов кадастровых работ и т.п.) должны быть обязательно указаны кадастровые номера земельных участков, перечислены иные объекты кадастровых работ с указанием: их кадастровых номеров при наличии, наименования, адреса или местоположения, размеров, площади по проектным, инвентаризационным или иным сведениям, категории земельного участка и вида разрешенного использования.



**2.2. Согласно ст. 37 закона 221-ФЗ результатом кадастровых работ является межевой план, технический план или акт обследования, а согласно ст. 42.2. результатом комплексных КР - карта-план территории.** Поскольку, указание результата кадастровых работ также является существенным условием договора подряда, важным являются требования, четко характеризующие качество и наименование результата, поэтому рекомендуется завершать раздел по предмету договора (например, в отношении работ по земельным участкам) пунктом следующего содержания: «Результат кадастровых работ в виде межевого плана (межевых планов) должен быть выполнен в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе, в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 23.11.2016 г. №921 (в действующей редакции) «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана межевого плана, требований к его подготовке» и т.п. (аналогично в отношении иных результатов КР).

### 2.3.Сроки.

Сроки выполнения кадастровых работ. В ст. 708 ГК РФ прямо указано, что начальный и конечный сроки выполнения работ являются существенным условием договора подряда. Эти сроки могут указываться в конкретных датах, либо под условиями, например, что датой начала работ является, дата поступления платы на р/с и представление Заказчиком полного пакета исходных документов, перечень и наименование которых тоже должны быть приведены в договоре ил в приложении к нему.

В тексте договора рекомендуется предусматривать, что течение срока исполнения договора приостанавливается, например, в случае необеспечения доступа на объект, неготовности его для проведения полевых работ (по стройкам), необеспечения Застройщиком безопасности проведения

работ на объекте. Или, например, в случае обнаружения кадастровым инженером технической или реестровой ошибки в сведениях, полученных из ЕГРН, при необходимости актуализации сведений в ЕГРН и т.п.

Сроки проведения согласования границ смежных земельных участков также рекомендуется не засчитывать в срок исполнения договора, во избежание жалоб, т.к. в этом вопросе многое зависит не от Подрядчика, а от заказчика и от полноты и достоверности сведений, полученных из ЕГРН.

Срок действия договора тоже может определяться путем указания или на «полное исполнение сторонами принятых на себя обязательств» или «до окончания всех взаиморасчетов». Это не конкретно определенный период времени, но такое указание срока действия подрядного договора допустимо, так как существенным условием договоров подрядного типа являются начальный и конечный сроки выполнения работы (п. 1 ст. 708 ГК РФ). Промежуточные сроки относятся к числу факультативных условий договора подряда. Кроме того, сроки могут быть указаны в графиках выполнения работ, иных документах, подписанных сторонами и выражающих их согласованную волю. В случае, если сторонам договора не удалось прийти к соглашению о начальном и конечном сроках выполнения работ, и они никак не оговорены в тексте договора, то договор по законодательству РФ признается незаключенным.

### 3. Права и обязанности или обязательства сторон.

В данном разделе особое внимание следует уделить не только вопросу своевременной оплаты предусмотренных договором работ, их сдачи-приемки, но и как выше упоминалось, обязательствам Заказчика по предоставлению исходных данных, необходимых для достижения результата по составлению МП, ТП, АО в виде правоподтверждающей, разрешительной, технической и иной документации.

**3.1. Все необходимые исходные документы должны быть предоставлены Подрядчику в момент подписания договора или, например, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора, либо в какие-то другие даты. Причем, к дате их представления рекомендуется привязывать начальный или промежуточный сроки выполнения кадастровых работ. И, в любом случае, полный перечень необходимых документов должен быть приведен в договоре или в приложении к нему.**

**3.2. В целях защиты Подрядчика в данном разделе рекомендуется, кроме стандартных обязанностей Заказчика прописать, что он обязан:**

- обеспечить готовность объекта (ОКСа) для проведения обмерных работ;
- обеспечить Подрядчику (Исполнителю) своевременный доступ к объекту в сопровождении своего представителя с целью проведения полевых работ и получения необходимой информации и определения границ Объекта;
- назначить каким-то своим распорядительным документом ответственного представителя, уполномоченного

на подписание документов, требующих согласования с Заказчиком (полевых материалов, в том числе актов, абрисов и подготовленной, в рамках исполнения договора технической документации) с обязательным уведомлением об этом Подрядчика в письменной форме, путем направления ему заверенной копии соответствующего распоряжения (приказа) в установленный срок;

- своевременно проинформировать Подрядчика о проводимых в период исполнения работ по настоящему договору кадастровых работах по земельным участкам под заявленными объектами капитального строительства и своевременно предоставить ему актуальную документацию о них (выписку из ЕГРН) во избежание приостановок по кадастровому учету;
- обеспечить безопасные условия труда работников Подрядчика при проведении полевых кадастровых работ на объекте и сообщить письменно Подрядчику об уполномоченном на это своем представителе;
- нести полную материальную ответственность за вред, причиненный жизни и здоровью сотрудников Подрядчика в случае необеспечения безопасных условий труда при проведении кадастровых работ на объекте.

**Примечание:** По вопросу обязанности обеспечения Заказчиком безопасных условий труда на объекте. Если кадастровые инженеры работают на строящемся объекте (в т.ч. не сданном в эксплуатацию), или в условиях действующего оборудования, то несоблюдение правил охраны труда всеми сторонами договора может стать причиной несчастного случая на производстве,

Многие заказчики активно предлагают исключить данный пункт из договора, но делать это нельзя, поскольку:

- Во-первых, территория стройки (или промпредприятия) не является территорией Подрядчика, т.е. Исполнителя. В отношении создаваемого в результате стройки ОКСа Исполнитель кадастровых работ не осуществляет никаких строительно-монтажных работ на объекте, а проводит только обмеры строящегося или построенного Заказчиком объекта, в рамках выполнения кадастровых работ, которые не относятся к строительным работам.
- Во-вторых, согласно положениям ч.3 и ч.6 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ, «Лицо, осуществляющее строительство, ....., обязано обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, ....., выполнение требований безопасности труда.....».
- В-третьих, поскольку объект не сдан в эксплуатацию, а является строящимся, согласно Правилам по охране труда в строительстве, утвержденным Приказом Министерства труда и социальной защиты РФ от 1 июня 2015 г. N 336н. «2. Работодатель (лицо, осуществляющее строительство\*(1)) должно обеспечить безопасность строительного производства и безопасную эксплуатацию технологического оборудования, используемого в строительном производстве, соответствие строительного производства требованиям законодательства Российской Федерации об охране труда и иных



нормативных правовых актов в сфере охраны труда, а также контроль за соблюдением требований Правил» по охране труда в строительстве.

- В-четвертых, если кадастровые работы проводятся на объектах промышленности, энергетики или газоснабжения, железнодорожного транспорта и т.п., являющимися особо опасными объектами, то тем более обязанность обеспечения безопасности на объекте лежит на Заказчике.

Обычно подготовка к проведению полевых работ осуществляется Заказчиком через процедуры проведения вводного инструктажа под роспись кадастрового инженера и выдачу ему наряда допуска к работам. В то же время, хотя Подрядчик (Исполнитель) объективно не может обеспечивать безопасные условия труда на объектах кадастровых работ, так как это не его территория, это не снимает с кадастровой организации обязанностей по обеспечению соблюдения правил охраны труда кадастровых инженеров на объектах. Для чего в свою очередь, в договоре должны быть предусмотрены пункты и об обязанности Подрядчика, например, такого содержания: «Подрядчик обязан до начала работ на объекте обеспечить проведение необходимых инструктажей по охране труда и технике безопасности работников, направляемых для проведения полевых кадастровых работ на объекте в целях соблюдения ими правил охраны труда. При этом работники Подрядчика, направляемые для проведения полевых работ на объекте, обязуются выполнять данные инструктажи в ходе выполнения работ по настоящему договору».

### 3.3. В целях защиты кадастровых инженеров и их Работодателей от дополнительных рисков рекомендуем обратить ваше внимание еще на ряд обстоятельств:

- В частности, на положения статьи 712 ГК РФ «Право подрядчика на удержание», которая также защищает кадастрового инженера и его Работодателя от недобросовестного поведения Заказчика. Это императивная, т.е. безусловная норма закона: «При неисполнении заказчиком обязанности уплатить установленную цену либо иную сумму, причитающуюся подрядчику в связи с выполнением договора подряда, подрядчик имеет право на удержание в соответствии со статьями 359 и 360 ГК РФ результата работ, а также принадлежащих заказчику оборудования, переданной для переработки (обработки) вещи, остатка неиспользованного материала и другого оказавшегося у него имущества заказчика до уплаты заказчиком соответствующих сумм».
- Статьей 723 ГК РФ установлена ответственность подрядчика за ненадлежащее качество работы. В связи с важностью ее положений ниже приведен ее текст в полном объеме:  
«1. В случаях, когда работа выполнена подрядчиком с отступлениями от договора подряда, ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, которые делают его не пригодным для предусмотренного в договоре использования..., заказчик

вправе, если иное не установлено законом или договором, по своему выбору потребовать от подрядчика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения установленной за работу цены;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда (статья 397 ГК РФ).

2. Подрядчик вправе вместо устранения недостатков, за которые он отвечает, безвозмездно выполнить работу заново с возмещением заказчику причиненных просрочкой исполнения убытков. В этом случае заказчик обязан возратить ранее переданный ему результат работы подрядчику, если по характеру работы такой возврат возможен.
3. Если недостатки результата работы в установленный заказчиком разумный срок не были устранены либо являются существенными и неустранимыми, заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения причиненных убытков.
4. Условие договора подряда об освобождении подрядчика от ответственности за определенные недостатки не освобождает его от ответственности, если доказано, что такие недостатки возникли вследствие виновных действий или бездействия подрядчика.»

В целях защиты добросовестного Подрядчика рекомендуется включать в договор подряда на кадастровые работы пункт примерно следующего содержания: «Подрядчик



(Исполнитель) не несет ответственность за выводы, сделанные на основе представленных Заказчиком документов и информации, содержащих недостоверные сведения. Вся ответственность за точность и достоверность предоставленной Подрядчику Заказчиком информации возлагается на Заказчика.» Однако, если результат работ по договору подряда исполнен некачественно по вине заказчика, потребовавшего от кадастрового инженера внесения в межевой план, техплан или в акт обследования сведений, не соответствующих реальности (заведомо ложных сведений) с представлением недостоверных (поддельных) исходных документов, у подрядчика, не квалифицированно исполнившего заказ в целом и пошедшего у него на поводу, то есть основания для смешанной ответственности, в том числе уголовной.

#### 4. Цена договора и порядок расчетов.

Цена подлежащих выполнению кадастровых работ должна определяться сторонами договора подряда на выполнение кадастровых работ путем составления твердой сметы (ч.4 ст.36 221-ФЗ). (По своей правовой природе твердая цена — это размер вознаграждения, который не может быть изменен в одностороннем порядке или по желанию одной из сторон). Смета приобретает силу и становится частью договора подряда на выполнение кадастровых работ с момента подтверждения ее заказчиком кадастровых работ, т.е. с подписания договора.

#### 4.1.С учетом данного обстоятельства, недопустимы нижеприведенные формулировки в договоре подряда на кадастровые работы:

- «Указанная в п. \_\_ договора стоимость выполняемых работ является ориентировочной и может быть изменена после составления Исполнителем сметы на фактически выполненные работы.
- «Окончательная стоимость выполненных работ согласовывается сторонами в акте приема-передачи выполненных работ (услуг)».

**Подрядчик не вправе требовать увеличения твердой цены, а заказчик ее уменьшения, в том числе в случае, когда в момент заключения договора подряда исключалась возможность предусмотреть полный объем подлежащих выполнению работ или необходимых для этого расходов. Обратите внимание, что наличие сметы к договору подряда на кадастровые работы обязательно на момент его подписания.**

В целях соблюдения закона рекомендуются следующие формулировки в разделе «Цена и порядок расчетов» (или оплаты и т.п.): «Стоимость (или цена) работ, указанных в п. 1.1 настоящего договора, определяется на основании сметы (Приложение 1 к настоящему договору, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора) и составляет всего по договору \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей 00 копеек, (в т.ч НДС или: НДС не предусмотрен в связи с применением УСН)». При этом в смете должны быть приведены сведения на основании каких норм и данных были рассчитаны цены, в том числе в случае государственного их регулирования.

**4.2. В то же время стороны договора подряда на основании норм ст. 450, 451 ГК РФ правомочны изменить по взаимному соглашению или в судебном порядке всякое условие договора, в т. ч. и установленную в твердой форме цену договора.** Например, если выявилась необходимость в проведении дополнительных работ в целях достижения качественного результата кадастровых работ, и, по этой причине, в существенном превышении определенной приблизительно цены работы, подрядчик обязан согласно ст. 709 ГК РФ своевременно предупредить об этом заказчика.

Заказчик, не согласившийся на превышение указанной в договоре подряда цены работы, вправе отказаться от договора. В этом случае подрядчик может требовать от заказчика уплаты ему цены за выполненную часть работы. А вот если подрядчик, своевременно не предупредит заказчика о необходимости превышения указанной в договоре цены работы, он обязан выполнить договор, сохраняя право на оплату работы только по той цене, которая определена в договоре. Для того, чтобы вышеуказанные нормы закона обеспечивали интересы подрядчика в случае выявления дополнительного объема работ, не предусмотренного договором, рекомендуем предусмотреть в соответствующем разделе договора следующее условие:

«При выявлении обстоятельств, повлекших увеличение предусмотренного настоящим договором объема работ, указанного в п. \_\_\_\_ настоящего договора, Подрядчик уведомляет об этом Заказчика по телефону, электронной почте (иным способом) в целях согласования дальнейшего порядка выполнения работ и их оплаты. Если в течение \_\_\_\_ рабочих дней с момента уведомления Исполнителем Заказчика между сторонами не будет достигнуто соглашение об изменении цены и сроков исполнения работ по настоящему договору, Исполнитель вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке, предварительно письменно уведомив об этом Заказчика. В таком случае, Заказчик возмещает Исполнителю фактически понесенные им расходы, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору согласно также и ст. 762 ГК РФ, а Исполнитель передает ему результат незавершенной работы» (если есть что передавать).

**4.3. Еще одна особенность договора подряда на выполнение кадастровых работ заключается в том, что он является публичным договором (ч.3. ст 36 221-ФЗ).** По общему правилу, установленному ст.426 ГК РФ, это договор на выполнение работ, либо оказание услуг, которые ИП или ЮЛ по характеру своей деятельности, должны осуществлять в отношении каждого, кто к ним обратится и не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим. При этом отказ от заключения публичного договора не допускается.

**Есть еще один нюанс, установленный законом (ч. 2. Ст.426 ГК РФ), что по публичному договору цена работ или услуг должна быть одинаковой для потребителей соответствующей категории.** Иные условия публичного договора в отношении цен для заказчиков не могут устанавливаться, исходя из преимуществ отдельных потребителей или

оказания им предпочтения, за исключением случаев, если законом или иными правовыми актами допускается предоставление льгот отдельным категориям потребителей.

**Примечание:** На практике это часто не учитывается, что приводит к проблемам. Понятно, что цена договора на КР по одним и тем же видам работ и по одинаковым объектам недвижимости устанавливается с учетом рыночных и иных факторов. Кроме того, объекты недвижимости одного и того же типа различаются размерами, конфигурацией и прочими особенностями. Т.е. по вполне объективным причинам, хотя бы и для одной и той же категории потребителей и одного и того же типа недвижимости в рамках деятельности одного ИП или ЮЛ. Тем не менее, необходимо учитывать это требование закона публичного договора и быть готовым защищаться, в случае проверок, по данному пункту.

Чтобы обеспечить соблюдение законодательства, рекомендуется использование в практической работе следующих превентивных шагов, в части упорядочения ценообразования на работы, выполняемые по публичному договору в рамках деятельности ЮЛ или ИП, в частности: установление приказом (распоряжением) для целей составления сметы на кадастровые работы:

- цены 1 человеко-часа по видам кадастровых работ;
- цены 1 человеко-часа по категориям потребителей, при необходимости;
- перечня обязательных элементов собственно кадастровых работ по каждому виду объектов недвижимости с учетом категории сложности, площади, количества координируемых точек, транспортной доступности и пр.;
- нормативных сроков выполнения работ по видам ОН;
- коэффициентов, применяемых при необходимости на основании заявки заказчика о срочном выполнении работ (что отражается в договоре), в срок, например, менее чем 10 (десять) рабочих дней, который должен быть установлен в качестве нормативного.

Соответственно, расчет цены в смете по договору на КР, по перечню объектов и по видам работ должен базироваться на вышеуказанных исходных данных. А также на соответствующих коэффициентах, применяемых дополнительно в неблагоприятный период года, при выполнении работ в условиях действующего оборудования или высокой транспортной активности и т.п., указанных в технической части соответствующих сборников норм времени, которые вы используете в расчетах.

Только при таких условиях можно обоснованно доказать контролирующим органам, заказчикам и иным заинтересованным лицам, что вы обеспечиваете соблюдение установленных законом норм в отношении ценообразования на работы, выполняемые по публичному договору.

**5. Как же быть в случаях, когда одному и тому же заказчику требуется выполнение различных видов работ, не только кадастровых и одновременно оказание услуг? Заключать все-таки разные договоры в зависимости от их предмета или один? Тут многое зависит от видов работ, ус-**

луг, от того с каким заказчиком вы работаете и от объекта кадастровых работ (см. выше). П.3 ст.421 ГК РФ о свободе договора предусмотрено, что стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. Применение таких «смешанных» договоров целесообразно в ситуациях, когда Заказчику предлагается комплексное урегулирование его проблем. Основное преимущество смешанного договора заключается в возможности участников договорного процесса при оформлении своих отношений не ограничиваться рамками предусмотренных законодательством моделей, а по своему усмотрению конструировать адекватный их потребностям договор со всеми необходимыми элементами. Это в полной мере отвечает тенденциям современной рыночной экономики, которая предполагает достаточно высокую динамичность гражданского оборота.

Т.е. стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами, но при условии, что в этом смешанном договоре будут применены в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в этом смешанном договоре. При этом в смешанном договоре должны быть поименованы все существенные условия, присущие каждому отдельному виду договора, элементы которого включаются в смешанный договор. Напомню, что существенными являются по договору подряда условия о предмете и о начальном и конечном сроках, а по договору оказания услуг – о предмете, а также условия, которые названы в законе или в иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Например, в отношении ОКСов, могут выполняться: кадастровые работы, предусмотренные договором подряда, инвентаризационные работы по договору подряда и может предусматриваться оказание услуг по договору оказания услуг.

Обращаю внимание, что элементом любого смешанного договора является обязательство, характерное для того или иного договора, однако не любое, а только то, что имеет решающее значение для содержания договора, позволяющее его отграничить от любых других договорных моделей, при этом важным является наличие взаимной связи его элементов, которые объединены общей целью.

**NB! При этом, каждое обязательство в тексте договора должно быть самостоятельным и носить по отношению к другим элементам автономный характер.** Самостоятельность проявляется в возможности оформить его как отдельное соглашение. Т.е. в кучу все мешать не следует предмет договора по созданию МП, ТП или АО и по оказанию услуг (например, по представлению интересов в РР, или по сбору необходимых документов, которые заказчик обязан представить, или по подготовке проектной документации и пр.) На практике это рекомендуется в договоре отражать отдельными разделами по каждому виду (этапу) работ/услуг, имеющих свой предмет, свой результат, свои сроки.



Для примера приведу в общем виде рекомендацию по конструированию такого договора, в части отдельных разделов:

#### «1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

##### 1.1. Подрядчик обязуется:

- выполнить кадастровые работы;
- работы по \_\_\_\_\_ (далее - Работы),
- оказать услуги Заказчику по \_\_\_\_\_, а Заказчик - принять, оплатить работы и предоставленные услуги по Договору.

##### 1.2. Оплата производится на основании подписанных Сторонами:

- Акта выполненных работ;
- Акта предоставленных услуг.

#### 2. ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

##### 2.1. Срок выполнения работ определяется на момент подписания договора на кадастровые работы (иные работы), в следующем порядке: но не позднее \_\_\_\_\_

(или Вариант: Сроки выполнения работ:

- начальный срок выполнения работ - \_\_\_\_\_;
- конечный срок выполнения работ - \_\_\_\_\_).

##### 2.2. После проведения работ по \_\_\_\_\_ Подрядчик предоставляет услуги по \_\_\_\_\_, но не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ г.

(или – вариант :до начала проведения кадастровых работ в период с «\_\_» \_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_, но не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ г. (или в период с «\_\_» \_\_\_\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_ г. и т.п.).

#### 3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

##### 3.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей, в том числе НДС \_\_\_\_\_ (или НДС не предусмотрен) ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

Цена Договора включает в себя стоимость:

- кадастровых работ по \_\_\_\_\_ в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей,
- оказания услуг по \_\_\_\_\_ в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.»

Если при выработке стратегии договорной работы будет принято решение об использовании смешанных моделей договоров (т.е. предусматривающих комплекс кадастровых работ, иных работ и услуг по представлению интересов заказчика на основании нотариальной доверенности в МФЦ, в Росреестре, ФФКП, в органах власти и ОМС, то настоятельно рекомендуем разработать образцы этих договоров специалистами, обратив при этом особое внимание на правильное формулирование их содержания, а также обязательных условий присущих видам договоров того или иного типа, в целях минимизации рисков последующей переквалификации этих договоров в поименованные виды.

Следует иметь в виду, что любые договоры, заключенные вне рамок ведения обычной хозяйственно-производственной деятельности несут повышенные риски т.к. привлекают пристальное внимание налоговых и иных контролирующих органов, в т.ч в области цен. Для минимизации соответствующих рисков целесообразно свести к минимуму заключение таких договоров, прибегая к ним только в случае крайней необходимости.

**Пожалуй самым ярким примером смешанного договора могут служить государственные и муниципальные контракты на выполнение подрядных работ для государственных или муниципальных нужд** (параграф 5 главы

37 ГК РФ) или с крупными корпоративными заказчиками, которые в результате работ по контракту хотят получить 3 горошка на ложку: Например, получить техплан для ввода в эксплуатацию здания, исполнительную техдокументацию (поэтажные планы с экспликациями помещений, техпаспорт), другие нужные им документы, в частности - справку о технико-экономических показателях, а также ПОЛУЧИТЬ УСЛУГИ от Исполнителя по представлению интересов Заказчика в каких то органах власти и/или ОМС.

В принципе, это согласуется с нормами 221-ФЗ, где сказано, что Договор подряда на выполнение кадастровых работ может содержать условие об обязанности кадастрового инженера – ИП или работника ЮЛ индивидуального предпринимателя, представлять документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Как показывает практика, перечисленные основные особенности договора подряда на кадастровые работы и приведенные рекомендации, целесообразно учитывать во избежание ненужных проблем при подготовке договоров подряда на кадастровые и иные работы. Надеюсь данная публикация окажет вам реальную помощь в работе.

# ИСКОВАЯ ДАВНОСТЬ ПО ДОГОВОРАМ НА КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ

**Вакульчик Роман Юрьевич**

*первый заместитель директора Краевого ГБУ «Хабаровский краевой центр государственной кадастровой оценки и учета недвижимости»*

Поскольку вопрос о наличии реестровой ошибки, допущенной по вине кадастрового инженера, не поднимается до тех пор, пока она не проявила себя в конкретной ситуации, то при обнаружении ее наличия, владельцу недвижимости срочно требуется начать решение вопроса об исправлении ошибки в результате кадастровых работ или их ненадлежащего качества.

Споры, возникающие в связи с исправлением реестровой ошибки, в случаях, указанных в 218-ФЗ (часть 3 ст.61), часто рассматриваются в судебном порядке. Исчисление срока давности может начаться с момента, когда будут выявлены недочеты либо должны оказаться выявленными в этот период.

В соответствии со ст. 195 ГК РФ под исковой давностью понимается срок, отведенный для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Сроки исковой давности, установленные ГК РФ, не могут быть изменены договором. Сроки давности подразделяются на общие и специальные.

**Для требований заказчика, предъявляемых к подрядчику в связи с ненадлежащим качеством работы, выполненной по договору подряда, п. 1 ст. 725 ГК РФ установлен специальный срок исковой давности, который составляет один год.** Сокращенная давность, установленная для большинства требований о недостатках результата работы, стимулирует заказчиков к своевременному предъявлению требований. По общему правилу давность начинает

течь со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (в частности, когда заказчик обнаружил или должен был обнаружить недостатки результата работ). Поскольку ст. 725 ГК РФ посвящена давности по искам о ненадлежащем качестве работы, требования заказчика к подрядчику, не связанные с вопросами качества, а также все требования подрядчика к заказчику подчиняются правилам об общей исковой давности, т.е. 3 года. (ст. 196 ГК РФ).

Течение срока исковой давности приостанавливается, если стороны прибегли к несудебной процедуре разрешения спора, обращение к которой предусмотрено законом, в том числе к обязательному претензионному порядку (п. 3 ст. 202 ГК РФ, п. 16 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. N 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности»).

**В силу п. 2 ст. 724 ГК РФ требования, связанные с недостатками результата работы, могут быть предъявлены**

заказчиком при условии, что они были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи результата работы. Т.е. отсутствие установленного договором гарантийного срока само по себе не освобождает подрядчика от ответственности за качество работ, если недостатки были выявлены в пределах двух лет с момента передачи результата работ заказчику. Однако установив,

---

**Институт исковой давности  
в гражданском праве  
имеет целью упорядочить  
гражданский оборот, создать  
определенность и устойчивость  
правовых связей, дисциплинировать  
их участников, способствовать  
соблюдению хозяйственных  
договоров, обеспечить своевременную  
защиту прав и интересов субъектов  
гражданских правоотношений.**

---

что последний не представил доказательств возникновения недостатков до передачи ему результата работ, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований (Постановление ФАС Уральского округа от 29.07.2009 N Ф09-5201/09-С4 по делу N А60-36290/2008-С1).

Заслуживает внимания возможность установления в договоре подряда гарантийного срока. Наличие такого срока в договоре подряда позволяет сократить период безвозмездного устранения недостатков подрядчиком, если заказчик не докажет возникновение недостатков до передачи ему работ подрядчиком (об этом - Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 26.05.2009 N Ф04-2955/2009(6463-А45-11).

В статье 724 ГК РФ нет прямого указания на то, каким образом должен быть установлен гарантийный срок, хотя из ее содержания следует, что он может быть определен в договоре. На практике встречаются случаи, когда договор, содержащий условие о гарантийном сроке, суд признает незаключенным (по иным, не связанным с условиями гарантийного срока обстоятельствам). В этой ситуации возникает вопрос: может ли гарантийный срок на работу, выполненную по такому договору, быть установлен в иных документах?

Гарантийный срок может быть согласован в акте приема-передачи работ. Такой вывод вытекает из определения ВАС РФ от 13.07.2009 N ВАС-8680/09 по делу N А45-12661/2008-4/275. Так, признав незаключенным договор от 21.11.2007 N 143 ввиду отсутствия в нем предмета, а также начального и конечного сроков выполнения работ, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что между сторонами сложились фактические подрядные отношения, вытекающие из акта сдачи-приемки работ N 07-2320 от 03.12.2007. Согласно данному акту, претензии по качеству и объему выполненных работ принимаются подрядчиком в течение 30 дней. В связи с этим суд апелляционной инстанции обоснованно пришел к выводу, что согласованный сторонами гарантийный срок составляет 30 дней.

Наиболее значимым аспектом настоящей статьи являются положения гражданского законодательства, регламентирующие требования, на которые положения о сроках давности не распространяются (негаторные иски).

**Исковая давность не распространяется на требования, прямо предусмотренные статьей 208 ГК РФ. К их числу относятся требования собственника или иного владельца об**

**устранении всяких нарушений его права, если эти нарушения не были соединены с лишением владения, в том числе требования о признании права (обременения) отсутствующим.**

Нарушение права собственности не всегда бывает связано с лишением собственника владения принадлежащей ему вещи. Оно может быть также выражено в совершении действий, которые, не затрагивая владения, препятствуют нормальному осуществлению других правомочий собственника — права пользования и распоряжения.

Так, в определении Верховного суда от 14.03.2018 по делу № 310-ЭС18-981 приведен пример, когда согласно заключению судебной экспертизы граница земельного участка не соответствовала сведениям о местоположении границ, содержащимся в правоустанавливающих и землеотводных документах; в сведениях государственного кадастрового учета о земельном участке содержалась кадастровая (реестровая)

ошибка, возникшая при проведении межевания; содержащиеся в настоящее время в ЕГРН сведения о координатах местоположения границ земельного участка являются неверными. Судом установлено, что устранить кадастровую (реестровую) ошибку возможно путем внесения изменений в ЕГРН о местоположении границы земельного участка. Спор об установлении границ является разновидностью

негаторного иска, которым устраняются препятствия в пользовании имуществом смежного землепользования, выраженные, в данном случае, в неправильном определении характерных точек земельного участка, предоставленного ответчику на праве постоянного (бессрочного) пользования. В силу ст. 208 ГК РФ срок исковой давности на заявленное требование не распространяется.

Важно учитывать позиции ВС РФ и ВАС РФ, из содержания которых следует, что негаторные требования не применяются к договорным отношениям (определение Верховного Суда РФ от 19.08.2008 N 5-В08-77, определение Верховного Суда РФ от 24.07.2007 N 5-В07-77, постановление Президиума ВАС РФ от 01.07.1997 N 1205/97).

Негаторный иск — это вещное средство защиты. Это значит, что если между участниками установлено обязательственное отношение, то именно оно будет выступать как основание для разбирательства спора. Ст. 304 ГК РФ применима в том случае, если между сторонами отсутствуют какие-либо связи, а существует только конфликт о законности действий ответчика. Но наличие договора подряда на выполнение кадастровых работ не исключает воз-

---

**Негаторный иск – это иск  
о защите права собственности  
от нарушений, не связанных  
с лишением собственника  
владения имуществом.**

---

**К разновидностям негаторного иска  
относятся требования о признании  
реестровой ошибки, допущенной  
при проведении кадастровых работ**

---



возможности предъявления негаторного иска, обусловленного кадастровой ошибкой, лицом, не являющимся стороной договора подряда.

#### **Общие условия предъявления негаторных исков:**

1. Негаторный иск применяется, только если спорное имущество находится во владении собственника (Постановление Президиума ВАС РФ от 11.03.2014 N 15324/13 по делу N А09-7111/2012 содержит указание на то, что иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение).
2. Длительность нарушения права не препятствует удовлетворению негаторного иска (пункт 49 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010)
3. Негаторный иск может быть удовлетворен независимо от того, на своем или чужом объекте недвижимости ответчик нарушает права истца (пункт 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010)
4. Собственник земельного участка под зданием вправе предъявить негаторный иск, даже если право на здание не зарегистрировано (в соответствии с пунктом 7 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 N 153 такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика).
5. Давностный владелец вправе предъявить негаторный иск в защиту своего владения (в пункте 17 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 указано, что в силу п. 2 ст. 234 ГК РФ до приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности

лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания. Следовательно, давностный владелец имеет право на защиту своего владения в соответствии со ст. 304 ГК РФ).

6. Даже если границы земельных участков не установлены в соответствии с действующим законодательством, их собственники вправе предъявить негаторный иск в защиту своих прав (Определение Верховного Суда РФ от 20.10.2015 N 14-КГ15-7 исходя из ч. 9 ст. 38, ч. 1 ст. 45 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ указывает на то, что земельные участки, кадастровый учет которых был проведен до вступления в силу указанного Федерального закона, и земельные участки, в отношении которых кадастровый учет не проводился, но право собственности зарегистрировано, считаются учтенными, а их границы - определенными в соответствии с требованиями законодательства, действовавшего на момент образования этих участков. Тот факт, что границы земельных участков не установлены в соответствии с действующим законодательством, не препятствует собственникам защитить свои права, предъявив иск об устранении препятствий в пользовании земельными участками).
7. Если имуществом помимо воли собственника распорядилось неуполномоченное лицо, собственник вправе требовать устранить нарушения его прав, в том числе не связанные с лишением владения, вне зависимости от добросовестности приобретателя (Определение Верховного Суда РФ от 01.09.2015 N 18-КГ15-113).

Подводя итог вышеизложенному, хотелось бы отметить, что в каждом случае привлечения кадастрового инженера к судебному спору по негаторному иску необходимо проверять отсутствие между истцом и кадастровым инженером договорных отношений; правомочность истца на предъявление негаторного иска (собственник, титульный владелец, субъект ограниченного вещного права (сервитута); наличие нарушений прав истца, не связанных с лишением владения.



# СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ



## Хачатрян Нарине Сирекановна

начальник отдела страхования ответственности  
филиала СПАО «Ингосстрах» в Свердловской области

На сегодняшний день, согласно п. 2 статьи 29 ФЗ от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О кадастровой деятельности», наличие договора страхования гражданской ответственности является обязательным условием осуществления кадастровыми инженерами своей профессиональной деятельности.

При этом законодатель предусмотрел возможность осуществления такого страхования путем заключения либо коллективного договора страхования, по которому страхователем выступает сама СРО, либо индивидуального договора страхования, который заключает сам кадастровый инженер.

**Возможностью заключения коллективного договора страхования воспользовалось большинство СРО кадастровых инженеров, т.к. очевиден ряд преимуществ такого способа страхования:**

1. Отсутствие необходимости содержать дополнительный штат специалистов, необходимых для консультирования членов СРО по вопросам страхования, для согласования текстов индивидуальных заключаемых договоров страхования со страховыми компаниями.
2. Упрощение контроля непрерывного страхования и, как следствие, соблюдения требований Закона (саморегулируемой организации проще проконтролировать и организовать пролонгацию одного коллективного договора страхования, чем нескольких сотен или даже тысяч индивидуальных договоров).
3. Экономия на страховании для членов СРО, т.к. коллективное страхование дешевле индивидуального в расчете на каждого члена СРО:

- - заключая коллективный договор, страховая компания автоматически формирует страховой портфель по данному конкретному виду страхования и может распределить риск между множеством застрахованных лиц;
- - административные расходы страховой компании снижаются, так как вместо подготовки большого количества договоров и сопряженных с этим временных затрат (согласование условий договора, расчет тарифа), страховая компания готовит и согласовывает с СРО всего один договор страхования.

4. СРО, являясь Стороной по договору страхования, имеет возможность принимать участие в урегулировании убытков.

На момент включения в Закон требования об обязательном страховании у страховщиков имелся положительный (безубыточный) опыт добровольного страхования ответственности кадастровых инженеров, однако статистика убытков по этому виду не являлась объективной ввиду небольшой выборки (незначительное количество договоров по всей России). По истечению двух лет с введения обязательного страхования мы увидели уже совершенно другую статистику, однако большинство заявленных случаев, имеющих признаки страхового, не подлежали рассмотрению, т.к. претензии не вписывались в сроки действия договора коллективного страхования (с июля 2016 года), так как с момента исполнения кадастровым инженером договора, до момента обнаружения ошибки, и, как следствие, возможного предъявления претензии, проходит в большинстве случаев 2-3 года.

Для того, чтобы случившееся рассматривалось как страховой случай по договору страхования, ошибка должна

попасть в период действия договора либо в ретроактивный период, предусмотренный договором страхования. Ингосстрах предусмотрел проблему такого «перерыва во времени» и установил по коллективному договору с Ассоциацией СРО «МСКИ» ретроактивный период с 1 января 2008 года. При этом, конечно, обязательным условием рассмотрения случившегося как страхового случая, является членство кадастрового инженера в СРО на момент совершения ошибки.

Благодаря работе, проведенной Ассоциацией СРО «МСКИ» совместно со специалистами СПАО «Ингосстрах», в настоящее время можно с уверенностью говорить, что по договору с Ассоциацией нами разработаны оптимальные

условия страхового покрытия по договору, основной целью которого является то, чтобы кадастровым инженерам было комфортно работать в условиях изменившегося законодательства, а договор страхования действительно являлся надежным рабочим инструментом защиты. Также следует отметить эффективное взаимодействие между членами СРО и СПАО «Ингосстрах» в части урегулирования убытков. На сайте Ассоциации Вы можете увидеть памятку по урегулированию страхового случая, а также контактные данные персонального менеджера, курирующего коллективный договор. Мы призываем обращаться за консультацией к менеджеру по любым вопросам, касающихся как условий самого договора страхования, а также урегулирования убытков.

## ЭКСПОЗИЦИЯ «ОТ ТРАДИЦИИ К ИННОВАЦИИ - УСПЕХ!» К 10-ЛЕТИЮ РОСРЕЕСТРА

06 декабря 2018 года в Управлении Росреестра по Свердловской области была открыта экспозиция «От традиции к инновации - успех!», которая посвящена двум юбилейным датам: 20-летию со дня создания в Российской Федерации системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и 10-летию образования Росреестра.

Начальник отдела организации и контроля Управления Юлия Ваулина познакомила посетителей с историей установления границ Свердловской области, развития картографии и землеустройства, а также создания системы регистрации прав с момента основания Учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Свердловской области.

Главный специалист – эксперт отдела землеустройства Управления Валентина Петрова познакомила уникальными приборами, которая ранее применялись при измерениях на местности, предельных площадях и составлении планов.

О том, как развивалась картография: от простых планов, вычерченных черной тушью, до электронных карт рассказала главный специалист - эксперт отдела геодезии и картографии Управления Наталья Белякова.

Инспектор государственного земельного надзора Управления Денис Степанов и инспектор Матвей Сухарников подробно объяснили, что при проведении проверок в области государственного земельного надзора и федерального государственного надзора в области геодезии и картографии используют высокоточные геодезические приборы при осуществлении надзорных функций. Стоит отметить, что данное оборудование поступило в Управление в рамках реализации целевой программы для повышения качества сведений Единого государственного реестра недвижимости.







# Практика:

проблемы, пути  
решения



# ВНЕСЕНИЕ В ЕГРН СВЕДЕНИЙ ОБ ОБЪЕКТАХ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА



## Решетов Владислав Евгеньевич

*исполняющий обязанности руководителя Управления  
Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Оренбургской области*

Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» относил к объектам землеустройства территории субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и других административно-территориальных образований, территориальные зоны, земельные участки, а также части указанных территорий, зон и участков.

Развитие земельного и градостроительного законодательства на протяжении последних 17 лет отразилось на изменении понятия объекта землеустройства. Территории земельных участков, территориальных зон и населенных пунктов перестали являться объектами землеустройства. В действующей редакции закона о землеустройстве остались в данном понимании только территории субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, а также их части.

В целях эффективного управления земельными ресурсами и объектами недвижимости возникла необходимость внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о границах административно-территориальных образований. Наличие в ЕГРН сведений о границах административно-территориальных образований способствует развитию территорий, эффективному налогообложению, а также гарантирует права собственников недвижимости, способствует сокращению числа земельно-имущественных споров.

С 1 марта 2008 года закон обязал уполномоченные органы власти направлять в орган регистрации прав для внесения в ЕГРН сведения о границах объектов землеустройства (статья 15 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в ред. на 01.08.2008, статья 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ)).

### Для внесения в ЕГРН сведений об объектах землеустройства необходимо осуществление следующих мероприятий.

1. Заключение уполномоченным органом власти государственного (муниципального) контракта на проведение землеустроительных работ и внесение в ЕГРН сведений о границах субъекта РФ, муниципального образования или их части.
2. Осуществление уполномоченным лицом землеустроительных работ по описанию местоположения границ соответствующего объекта землеустройства. Подготовка землеустроительного дела.
3. Принятие землеустроительного дела в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства (далее – ГФДЗ).
4. Направление уполномоченным органом власти в орган регистрации прав для внесения в ЕГРН сведений о границах объекта землеустройства.

Согласно статье 4 Федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» основанием проведения землеустройства являются решения федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления о проведении землеустройства; договоры о проведении землеустройства; судебные решения.

Юридические лица или индивидуальные предприниматели могут проводить любые виды работ по землеустройству без специальных разрешений, если иное не предусмотрено федеральными законами.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.10.2016 № 1099 «О лицензировании геодезической и картографической деятельности» работы по установлению и изменению границ между субъектами Российской Федерации и границ муниципальных образований относятся

к перечню выполняемых работ, составляющих геодезическую и картографическую деятельность, подлежащую лицензированию. Следовательно, работы по описанию местоположения границ объектов землеустройства могут выполнять юридические лица или индивидуальные предприниматели при наличии у них лицензии.

Порядок описания местоположения границ объектов землеустройства утвержден приказом Минэкономразвития России от 03.06.2011 № 267. Правила установления на местности границ объектов землеустройства утверждены Постановлением Правительства РФ от 20.08.2009 № 688. Согласно указанным документам административные границы не должны пересекать границы земельных участков в соответствии с внесенными в ЕГРН сведениями о таких земельных участках. Аналогичная норма содержится в статье 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации.

Материалы, полученные в результате выполнения землеустроительных работ по описанию местоположения границ объекта землеустройства, комплектуются в землеустроительное дело, в состав которого включается карта (план) объекта землеустройства. Порядок оформления данного документа установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.07.2009 № 621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению».

Один экземпляр землеустроительного дела по описанию местоположения границ объекта землеустройства передается в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства (ГФДЗ).

При принятии землеустроительного дела в ГФДЗ Управлением Росреестра по Оренбургской области (далее – Управление) совместно с Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Оренбургской области (далее – Филиал) осуществляется проверка указанных материалов на соответствие действующему законодательству и данным ЕГРН.

В целях обеспечения качества выполненных на территории Оренбургской области землеустроительных работ при Управлении создана экспертная комиссия по проведению государственной экспертизы землеустроительной документации, в состав которой входят представители Филиала, аппарата Губернатора и Правительства Оренбургской области, регионального министерства строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства.

Государственная экспертиза землеустроительной документации осуществляется по заявлению заинтересованных лиц<sup>1</sup>. По итогам проведенной экспертизы принимается либо положительное заключение экспертной комиссии (о соответствии землеустроительной документации исходным данным, техническим условиям и требованиям проведения землеустройства), и землеустроительная документация

подлежит принятию в ГФДЗ; либо отрицательное заключение (о несоответствии землеустроительной документации исходным данным, техническим условиям и требованиям проведения землеустройства), и землеустроительная документация подлежит доработке.

#### **К типичным ошибкам в землеустроительной документации следует отнести следующие:**

1. Заверенная копия кадастрового плана территории, вшитая в материалы землеустроительного дела, не соответствует указанному муниципальному образованию.
2. Недочёты в элементе «Document» представленных XML-схем документа.
3. В материалах землеустроительного дела встречаются разночтения в сведениях о местоположении границ объекта землеустройства/описание прохождения части границ с информацией о смежных объектах землеустройства, содержащейся в схематической карте муниципального образования и генеральном плане.
4. Пересечение границ объектов землеустройства с границами земельных участков или других объектов землеустройства, сведения о которых уже содержатся в ЕГРН.
5. В карте (плане) объекта землеустройства часто отсутствуют:
  - согласование заинтересованных лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания рассматриваемого объекта землеустройства,
  - печать кадастрового инженера,
  - подписи и печати представителя заказчика землеустроительных работ или согласующего органа.

Все это является нарушением пункта 13, 14 Требования к составлению карты (плана) объекта землеустройства, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 30.07.2009 № 621.

Отсутствие согласования границ муниципальных образований Оренбургской области с уполномоченными органами власти граничащих с ними других субъектов Российской Федерации, является основанием для принятия комиссией отрицательного заключения. Смежные регионы считают преждевременным согласовывать границы таких муниципальных образований до внесения в ЕГРН сведений о границах соответствующих субъектов Российской Федерации, что становится препятствием для своевременного исполнения муниципальных контрактов и затягивает сроки актуализации сведений ЕГРН.

Вместе с тем, для качественного наполнения ЕГРН необходимо участие региональных властей, которое в

<sup>1</sup> Ст. 6 Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ «О землеустройстве», п. 2 Положения о государственной экспертизе землеустроительной документации, утв. Постановлением Правительства РФ от 04.04.2002 № 214.



обязательном порядке происходит при согласовании границ между субъектами Российской Федерации и может отсутствовать при согласовании границ муниципальных образований, поскольку данный вопрос, как правило, находится в компетенции органов местного самоуправления соответствующих регионов.

**При рассмотрении документов в отношении границы субъекта Российской Федерации необходимо отметить следующее.**

- Согласно пункту 10 Порядка<sup>2</sup> карта (план) в отношении границы субъекта Российской Федерации подготавливается в смежных системах координат, установленных в отношении кадастровых округов.
- В землеустроительное дело, скомплектованное в двух экземплярах, помещаются два экземпляра согласованной указанными органами государственной власти такой карты (плана). При этом землеустроительное дело передается в ГФДЗ в двух экземплярах.
- Ведение ГФДЗ осуществляется в каждом регионе России в соответствии с территориальной принадлежностью.
- Следует отметить, что законодательством не урегулирован порядок совместного рассмотрения таких землеустроительных дел смежными территориальными органами Росреестра. Поэтому каждый регион анализировал представленные документы самостоятельно - с учетом сложившейся практики.

В целях оптимизации осуществления государственной экспертизы землеустроительной документации, составленной в отношении границ между субъектами Российской Федерации, распоряжением Росреестра от 18.12.2018 № Р/0307, при Центральном аппарате Росреестра создана экспертная комиссия. В перспективе землеустроительная документация в двух экземплярах будет передаваться исполнителем землеустроительных работ в территориальный орган Росреестра по субъекту Российской Федерации, орган государственной власти которого является заказчиком проведения таких работ. Указанный территориальный орган будет направлять материалы в Росреестр и территориальный орган Росреестра смежного региона. Территориальные органы Росреестра будут подготавливать предварительные заключения, с учетом которых Росреестром будет приниматься заключение – положительное либо отрицательное. **Положительное заключение будет являться основанием для включения землеустроительной документации смежными Управления Росреестра в ГФДЗ.**

После того, как все замечания учтены, а землеустроительное дело принято в ГФДЗ, документы проходят необходимую подготовку для внесения в ЕГРН сведений о границах субъекта РФ, муниципальных образований.

Порядок направления указанных документов закреплён статьей 32 Закона № 218-ФЗ и Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» (далее – Правила).

В случае установления или изменения границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципального образования, высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации направляет в орган регистрации прав документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в утвержденных законодательными (представительными) органами государственной власти субъектов Российской Федерации соглашениях об изменении границ между субъектами Российской Федерации, об установлении или изменении границ муниципальных образований либо о преобразовании муниципальных образований (пункт 7 части 1 статьи 32 Закона № 218-ФЗ, пункты 3 и 31 Правил).

Обязательным приложением к направляемым в орган регистрации прав документам в таком случае является оформленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации карта (план) соответствующего объекта землеустройства, которая должна содержать информацию о ее передаче в ГФДЗ с указанием регистрационного номера и даты передачи. Данные документы направляются уполномоченным органов власти



<sup>2</sup> Порядок описания местоположения границ объектов землеустройства, утв. приказом Минэкономразвития России от 03.06.2011 № 267.

в орган регистрации прав в порядке информационного взаимодействия в течение шести месяцев с даты принятия соответствующих решений (актов) об установлении, изменении границ объектов землеустройства<sup>3</sup>.

В соответствии с пунктом 33 Правил при информационном взаимодействии документы предоставляются в виде электронных документов в формате XML с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия. При отсутствии технической возможности использования информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет» документы предоставляются на электронных носителях.

Документы, предоставляемые в орган регистрации прав в электронном виде, должны быть защищены от доступа лиц, не участвующих в их подготовке, обработке и получении, а также заверены усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего и направившего их органа<sup>4</sup>.

В соответствии с приказом Росреестра от 18.10.2016 № П/0515 полномочиями органа регистрации прав по внесению в ЕГРН сведений о между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований наделено Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра») и его территориальные филиалы.

В целях оптимизации процесса внесения в ЕГРН сведений о границе субъекта Российской Федерации заинтересованным лицам рекомендовано направлять документы в центральный аппарат ФГБУ «ФКП Росреестра», который обеспечит внесение в ЕГРН сведений о границе в установленном порядке и сроки.

Поскольку основная проверка документов в отношении границ муниципальных образований Оренбургской области и границ самого региона проходит при принятии в ГФДЗ землеустроительного дела, существенные ошибки в документах, направляемых в Филиал, практически отсутствуют.

**В то же время среди типичных ошибок в документах, направляемых в Филиал для внесения в ЕГРН сведений о границах объектов землеустройства, можно выделить следующие:**

1. Отсутствие усиленной квалифицированной электронной подписи подготовившего и направившего их органа на некоторых представленных электронных документах;

2. Отсутствие или неверное указание в карте (плане) объекта землеустройства регистрационного номера и даты передачи землеустроительной документации в ГФДЗ.

Выше указывалось на то, что пересечение административно-территориальных границ с границами земельных участков может являться основанием для возвращения землеустроительной документации на доработку. Вместе с тем в Законе № 218-ФЗ отсутствуют основания для отказа о внесении в ЕГРН сведений о границах объектов землеустройства, если такие границы пересекают границы земельных участков. Полагаем, что данный вопрос требует законодательного урегулирования.

Наличие в ЕГРН сведений об административно-территориальных границах, безусловно, влияет на инвестиционный климат регионов. Неслучайно в число 12 целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 31.01.2017 №147-р, входит целевая модель «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества». Ключевым фактором модели является «Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах административно-территориальных образований».

**Внести в ЕГРН сведения обо всех границах объектов землеустройства необходимо к 01.01.2021.**

В Оренбургской области по состоянию на 31.12.2018 в ЕГРН внесены сведения об одной из четырех региональных границ (с Челябинской областью) и о границах 197 из 489 муниципальных образований.

Достижение показателя целевой модели по указанному выше фактору связано с наличием в региональном и местном бюджете средств на проведение землеустроительных работ и подготовку документов для внесения в ЕГРН сведений об объектах землеустройства.

Законом Оренбургской области от 20.12.2018 № 1417/367-VI-03 «Об областном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов» запланировано в 2020 – 2021 гг. проведение мероприятия «Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границе Оренбургской области, смежной с иными субъектами Российской Федерации», а также выделение субсидии бюджетам муниципальных образований на софинансирование расходов по подготовке документов для внесения в ЕГРН сведений о границах муниципальных образований.

<sup>3</sup> Ч. 20 ст. 32 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

<sup>4</sup> П. 34 Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости».

# СТАНДАРТИЗАЦИЯ

## ОТРАЖЕНИЯ СОСТАВА СООРУЖЕНИЯ «АВТОЗАПРАВочНАЯ СТАНЦИЯ» СБЫТОВЫХ ДОЧЕРНИХ ОБЩЕСТВ ПАО «СУРГУТНЕФТЕГАЗ» В ОФОРМЛЯЕМОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ



**Десятков  
Владимир Леонидович**

*начальник  
управления имущества  
ПАО «Сургутнефтегаз»*



**Приходько  
Наталья Витальевна**

*начальник отдела по работе  
с дочерними обществами  
управления имущества  
ПАО «Сургутнефтегаз»*

В действующем законодательстве РФ нормативное регулирование вопросов строительства и эксплуатации автозаправочных станций (далее – АЗС) носит в основном общеправовой характер. Являясь сложным технологическим комплексом и опасным непроизводственным объектом, АЗС одновременно выступает в гражданском обороте в качестве объекта недвижимого имущества, а значит, подпадает под требования законодательства РФ о кадастровом учете и регистрации права собственности на недвижимость.

Владея сетью из порядка 300 АЗС (в Калининградской, Новгородской, Псковской, Тверской и Ленинградской областях, Санкт-Петербурге), и проведя анализ правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, а также сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), ПАО «Сургутнефтегаз» было установлено полное отсутствие каких-либо принципиальных закономерностей и подходов к кадастровому учету и регистрации прав на сопоставимые по составу и технологическому процессу АЗС, как на объекты недвижимого имущества даже внутри одного региона.

**Как следствие, во всех шести регионах складываются свои особенности правоприменительной практики, в результате чего характеристики АЗС с примерно одинаковым составом и показателями в ЕГРН кардинально отличаются.**

Так, в Калининградской области площадь застройки АЗС долгое время определялась по границам земельного участка, в результате чего на государственном кадастровом учете числятся АЗС с площадью застройки в несколько тысяч квадратных метров: кад.№39:15:130508:180 (площадь

застройки 7 138 кв.м), кад.№39:15:111402:121 (площадь застройки 8 258 кв.м), кад.№39:08:010016:56 (площадь застройки 18 538 кв.м).

При этом по другим АЗС, как объектам кадастрового учета, площадь застройки определялась лишь по зданию операторной, например: кад.№47:08:0000000:2661 (Ленинградская область) площадь застройки 159,4 кв.м, кад.№78:10:0005556:1014 (Санкт-Петербург) площадь застройки 119,5 кв.м, кад.№60:15:7047001:15 (Псковская область) площадь застройки 57,2 кв.м.

При осуществлении учетно-регистрационных процедур в органах Росреестра до сих пор нет единого подхода и в определении вида объекта недвижимости в целях кадастрового учета АЗС. Одни объекты учитываются как здания: кад.№53:12:0103105:16, 53:23:8523401:584 (Новгородская область); кад.№39:10:010055:22, 39:21:010203:157 (Калининградская область); кад.№69:40:0200002:178, 69:22:0081701:30 (Тверская область). Другие, с сопоставимым составом, ставятся на кадастровый учет как сооружения: кад.№47:16:0650002:2886 (Ленинградская область), кад.№39:15:133209:71 (Калининградская область), кад.№53:11:0000000:6160 (Новгородская область).

Между тем, официальная позиция к формированию состава АЗС была закреплена на законодательном уровне еще в 2001 году. Тогда рядом научных организаций под руководством ЗАО «Научно-производственное предприятие по разработке и освоению автозаправочной техники» при участии представителей нефтяных компаний был разработан и введен в действие руководящий документ «Правила технической эксплуатации автозаправочных станций»



(РД 153-39.2-080-01) (далее – РД). Данный РД был согласован с Главным управлением Государственной противопожарной службы МВД России, Министерством транспорта Российской Федерации и Министерством природных ресурсов Российской Федерации и обязателен для применения на территории Российской Федерации для организаций всех форм собственности независимо от ведомственной принадлежности и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по эксплуатации АЗС (Приказ Минэнерго РФ от 01.08.2001 №229, п.1.3 РД).

В 2014 году специальное регулирование рассматриваемых объектов было дополнено Сводом правил «Станции автомобильные заправочные. Требования пожарной безопасности» (СП 156.13130.2014), утвержденных Приказом МЧС России от 05.05.2014 №221 (далее – СП). Комплексный анализ действующих нормативных документов позволяет сделать вывод, что любая АЗС представляет собой сложносоставное сооружение, что обусловлено, прежде всего, технологическими требованиями к функционированию по назначению. **В состав АЗС (в зависимости от вида с незначительными отклонениями) входят:**

- здание АЗС (операторная) с навесом или без него (исключение составляет такой малораспространенный формат АЗС как автоматические) (раздел 8 РД, пункты 3.4, 3.15, 3.16, 6.5, 6.9 СП);
- технологические площадки (для заправки автомобилей, слива автоцистерн, парковки на территории) (раздел 4, п.13.6, п.18.8 РД, пункты 3.14, 3.27, 3.29, 6.28 СП);
- резервуарный парк (раздел 5 РД, пункты 3.6, 3.7, 3.10, 3.36, 5.3-5.6 СП);
- технологические трубопроводы (раздел 7 РД, пункты 7.24, 7.25, 7.39 СП);
- очистные сооружения, коммуникации (канализация, водоснабжение, электроснабжение) (раздел 9,10 РД, пункты 6.23, 6.3 СП, пункты 6.32, 7.6 СП).

Таким образом, действующая АЗС, как технологически сложное комплексное сооружение, может выступать в гражданском обороте исключительно как совокупность вышеперечисленных имущественных составляющих, каждая из которых самостоятельным объектом гражданских правоотношений в таком случае не является.

Данная позиция была поддержана и Минэкономразвития РФ в письмах от 10.11.2009 №Д23-3689, от 10.04.2013 №ОГ-Д23-1982, от 18.04.2013 №Д23-1065. **В отношении комплекса недвижимого имущества (в том числе, АЗС) должен быть осуществлен государственный кадастровый (технический) учет в качестве сооружения и кадастровый паспорт должен оформляться на комплекс недвижимого имущества как сооружение при соблюдении следующих условий:**

- наличие документов (проектной документации), подтверждающих создание такого комплекса в качестве одного сложносоставного объекта недвижимости;
- использование объекта недвижимости со всеми его составляющими по одному назначению;
- однородный правовой режим.

Правомерность указанного подхода подтверждается правовой позицией Президиума Высшего Арбитражного суда РФ, изложенной в Постановлении от 24.09.2013 №1160/13. Для государственной регистрации права собственности на недвижимую вещь в установленном порядке недостаточно только физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этого объекта с соответствующим земельным участком (ст.130 ГК РФ). Право собственности должно регистрироваться только на такой объект недвижимости, который имеет самостоятельное хозяйственное назначение и является отдельным объектом гражданского оборота.

Таким образом, АЗС как имущественно-технологический комплекс не должна ставиться на кадастровый учет с видом объекта недвижимости «здание» или «набором» составляющих, как отдельных объектов кадастрового учета, поскольку это не отвечает функциональному назначению и не отражает фактические технические характеристики имущества. Как объект кадастрового учета АЗС должна рассматриваться как сложносоставное сооружение, основной характеристикой которого является площадь застройки (поскольку большинство имущественных составляющих являются площадными объектами)<sup>2</sup>.

В этой связи не менее актуальным является и вопрос определения площади застройки как основной характеристики сложносоставных сооружений, подлежащей отражению в составе сведений ЕГРН. **До настоящего времени единообразия в порядке определения площади застройки АЗС среди уполномоченных органов нет даже внутри одного региона, поскольку в законодательстве РФ отсутствует четкая методика ее расчета.**

До 2016 года единственным документом, содержащим определение понятия «площади застройки сооружения», являлся «Свод правил. Генеральные планы промышленных предприятий». Актуализированная редакция СНиП П-89-80\*, приказ Минрегиона России от 27.12.2010 №790 (СП 18.13330.2011) (далее – Свод правил). Согласно п.2 приложения Б, вышеуказанного свода правил, площадь застройки сооружения должна определяться как сумма площадей, занятых зданиями и сооружениями всех видов, включая навесы, открытые технологические, санитарно-технические, энергетические и другие установки, эстакады и галереи, площадки погрузо-разгрузочных устройств, подземные сооружения (резервуары, погреб,

<sup>1</sup> Правила технической эксплуатации автозаправочных станций (РД 153-39.2-080-01), утвержденные Приказом Минэнерго РФ от 01.08.2001 №229.

<sup>2</sup> Вариант с единым недвижимым комплексом намеренно пока не рассматривается в силу недостаточности нормативного регулирования. Федеральным законом от 02.07.2013 №142-ФЗ установлены лишь общие положения касательно правового статуса единого недвижимого комплекса, что может отрицательно сказываться на практике применения данной конструкции для хозяйствующих субъектов в гражданском обороте

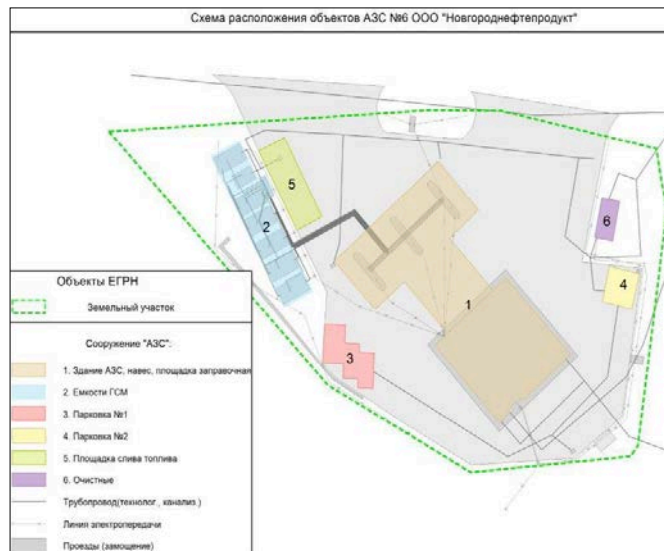
убежища, тоннели, над которыми не могут быть размещены здания и сооружения), а также открытые стоянки автомобилей, машин, механизмов и открытые склады различного назначения, при условии, что размеры и оборудование стоянок и складов принимаются по нормам технологического проектирования предприятий. Однако данный документ включен в Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (Приказ Росстата от 30.03.2015 №365), на добровольной основе. Фактически это означает, что его неприменение не может оцениваться как несоблюдение требований технических регламентов.

В марте 2016 года был принят Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 №90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» (далее – Приказ №90), который принципиально ситуацию не изменил. Причиной послужило то, что указанный документ был принят без учета межотраслевого характера регулируемых им правоотношений. Как следствие, закрепленная в нем методика определения площади застройки сооружения не коррелируется со Сводом правил, которые также продолжают действовать.

На практике же это приводило и продолжает приводить к парадоксальным ситуациям. Правообладатели формируют технические планы и на основании п.2 Приложения 2 Свода правил, применяемого на законной и добровольной основе, а также Приказа №90 определяют площадь застройки АЗС с учетом характеристик всех площадных объектов в составе:

- здание АЗС с навесом;
- резервуарный парк с группой дыхательных клапанов;
- очистные сооружения;
- все технологические площадки, обеспечивающие функционирование автозаправочной станции по назначению (площадка заправочная под навесом с островками ТРК, площадка слива топлива);
- парковка для стоянки автотранспорта на территории АЗС (п.4.14 РД, строго по региональным нормативам градостроительного проектирования)<sup>3</sup>.

Но для контролирующих органов, уполномоченных на выдачу разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, ни



Свод правил, ни Приказ №90 не являются обязательными для применения документами при оформлении разрешительной документации. Руководствуются уполномоченные органы исключительно Градостроительным кодексом РФ (далее ГрК) и Приказом Минстроя России от 19.02.2015 №117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», которые не требуют обеспечения соответствия методик подсчета характеристик объекта в разрешительной документации и техническом плане.

При этом в силу сложившейся практики в разрешении на ввод уполномоченные органы продолжают указывать отдельные характеристики только тех составляющих АЗС, которые возможно отнести к самостоятельным объектам капитального строительства (здание АЗС с навесом, резервуарный парк). Однако, если в разрешительной документации не указывать характеристики иных составляющих АЗС, таких как технологические площадки, парковки, очистные сооружения, то итоговая площадь застройки АЗС, определяемая путем простого суммирования перечисленных в разрешении площадных характеристик, будет значительно меньше реальных показателей, определенных кадастровым инженером.

То есть, с одной стороны, законодатель наделил кадастрового инженера полномочиями в ходе кадастровых работ определить координаты характерных точек контура здания/сооружения (в том числе многоконтурного) и площадь объектов недвижимости, отразить полученные данные в техническом плане на основании выполненных измерений (Приказ №90, п.4.2 ст.1 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», далее –

<sup>3</sup> Напр., региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденные Постановлением Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 №83 (25 кв.м./машиноместо).

<sup>4</sup> Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 №953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений», Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 №90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения».



Закон о КД). С другой же стороны, не обязал государственные органы принимать эти характеристики и отражать в разрешительной документации и ЕГРН как фактические и единственно верные.

Совершенно естественно, что в ситуации, когда имеются расхождения с разрешением на строительство в площадных показателях сложносоставных сооружений, вызванные не изменением их конструктива, а только методикой подсчета характеристики «площадь застройки», оснований для внесения изменений в проектную документацию и разрешение на строительство нет. Но уполномоченные органы, используя формальный подход, со ссылкой на ст.55 ГрК РФ отказывают в выдаче разрешения на ввод до приведения информации в техплане в полное соответствие с разрешением на строительство, что прямо противоречит не только Закону о КД, но и подзаконным актам, регулирующим оформление технических планов.<sup>4</sup>

В условиях действия административного ресурса госорганов заказчику и кадастровому инженеру зачастую ничего не остается делать, кроме как корректировать данные технического плана, «подгоняя» их под ранее оформленное разрешение на строительство.

В противном случае под угрозой - ввод объекта в эксплуатацию и риск несения убытков, что в условиях сложной экономической ситуации критично для деятельности большинства организаций. При этом возместить убытки за счет государства невозможно, так как вина госорганов в таких ситуациях недоказуема.

Тогда встает вопрос о привлечении кадастрового инженера к ответственности за несоблюдение требований законодательства РФ, в том числе за недостоверность сведений технического плана, на основании которых в ЕГРН вносятся сведения об объектах недвижимости (ст.29.2 Закона о КД). На наш взгляд, проблема, в первую очередь, лежит в плоскости «вины» кадастрового инженера: либо он соглашается с госорганом и «подгоняет» данные в техническом плане, нарушая правовые нормы, но получая оплату за свою работу; либо не соглашается и расторгает договор с заказчиком, так как иных вариантов устранить несоответствия характеристик нет. В этом случае экономический смысл осуществления кадастровой деятельности в полном соответствии с требованиями законодательства РФ сводится к нулю. **Сложившаяся ситуация критична, так как в конечном итоге может привести к недостоверности сведений ЕГРН.**

Между тем сведения ЕГРН являются основой для защиты одного из основополагающих конституционных прав – права собственности (ст.35, 36 Конституции РФ), а их достоверность провозглашена в ст.1 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Кроме того, на основе сведений ЕГРН формируется кадастровая стоимость объектов (Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости» ФСО №4, Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 №508), от которой в перспективе будет определяться и исчисляться налог на имущество.

Таким образом, проблема единого подхода, методики к определению площади застройки АЗС как многочисленных и однотипных по составу сооружений крайне актуальна и требует незамедлительного решения.

Для сети АЗС группы компаний «Сургутнефтегаз» были разработаны и утверждены в качестве обязательных стандарты по формированию и отражению во всей документации полного состава АЗС как комплексных сложносоставных сооружений (технический отчет по результатам геодезических изысканий, проектная документация, разрешения на строительство и на ввод, акты приемки в эксплуатацию, технические планы) (схема типового состава АЗС приведена в приложении), в соответствии с нормами федерального законодательства. Однако отражение необходимых сведений по площади застройки АЗС в разрешительной документации в соответствии с требованиями свода правил и Приказа №90 до настоящего времени остаются частным случаем компании и результатом двухлетней работы с органами власти.

Наведение порядка в масштабах страны требуется скорейшего решения на федеральном уровне: введение нормативно установленных единых межотраслевых (от проектирования до ввода в эксплуатацию) подходов и методик к отражению в документации полного состава АЗС, подсчету площади застройки АЗС в целях обеспечения достоверности сведений ЕГРН.

#### Список использованных нормативно-правовых актов и литературы.

1. Правила технической эксплуатации автозаправочных станций (РД 153-39.2-080-01) (утв. Приказом Минэнерго РФ от 01.08.2001 N 229)
2. Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 N 1160/13 по делу N А76-1598/2012.
3. Приказ МЧС России от 05.05.2014 N 221 «Об утверждении свода правил «Станции автомобильные заправочные. Требования пожарной безопасности» (вместе с СП 156.13130.2014. Свод правил...)
4. Письмо Минэкономразвития РФ от 10.11.2009 N Д23-3689 «О государственном техническом учете объектов недвижимости»
5. Письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 08.07.2013 N 08-2135-КЛ «О направлении разъяснений» (вместе с Письмом Минэкономразвития России от 10.04.2013 N ОГ-Д23-1982 «О государственном кадастровом учете зданий, сооружений»).
6. СП 18.13330.2011. Свод правил. Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80\* (утв. Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 N 790).
7. Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 N 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения».
8. Постановление Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 N 83 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области».
9. Приказ Минстроя России от 19.02.2015 N 117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».
10. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»
11. Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 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».



# ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ СПУТНИКОВЫХ ДИФФЕРЕНЦИАЛЬНЫХ ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ СТАНЦИЙ И ОДИНОЧНЫХ БАЗОВЫХ СТАНЦИЙ



## Шорец Екатерина Владимировна

заместитель начальника отдела геодезии и картографии  
Управления Росреестра по Свердловской области

В настоящее время для обеспечения выполнения геодезических работ при осуществлении градостроительной и кадастровой деятельности, землеустройства, недропользования, иной деятельности, а также повышения точности результатов указанных работ физические и юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления вправе организовывать создание геодезических сетей специального назначения, в том числе сетей дифференциальных геодезических станций (далее – СДГС), а также одиночных базовых станций (далее – БС), информация с которых используется широким кругом потребителей при выполнении ими геодезических работ в различных сферах деятельности.

Данная деятельность регулируется Федеральным законом от 30 декабря 2015 г. № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 431-ФЗ).

При этом, несмотря на очевидные преимущества использования координатной информации, полученной с использованием сетей СДГС и БС, необходимо учитывать несколько существенных условий.

**Во-первых**, вышеуказанные станции должны быть официально зарегистрированы;

**во-вторых**, такие сети должны быть созданы в установленном порядке и уполномоченными лицами.

В соответствии со статьей 9 Закона № 431-ФЗ создание геодезических сетей специального назначения (далее – ГССН), в том числе СДГС), осуществляется заинтересованными лицами на основании технического проекта.

Требования к содержанию технического проекта по созданию СДГС и БС, порядок утверждения технического проекта (основание для отказа в утверждении), требования

к форме и составу отчёта о создании СДГС и БС и каталогу координат пунктов данной сети, порядок передачи технического отчёта в федеральный фонд пространственных данных (далее – ФФПД) утверждены приказом Минэкономразвития России от 29 марта 2017 г. № 139 (далее – Приказ № 139). Приказом Минэкономразвития России от 29 марта 2018 г. № 149 утверждены требования к программным и техническим средствам, используемым при создании СДГС и БС.

Исходя из Закона № 431-ФЗ и Приказа № 139 технический проект по созданию СДГС и БС утверждается:

- Росреестром в случае создания СДГС и БС для целей обеспечения работ по установлению, изменению и уточнению прохождения государственной границы Российской Федерации и границ между субъектами Российской Федерации;
- территориальными органами Росреестра в иных случаях, в том числе при создании СДГС и БС для целей осуществления кадастровой деятельности, землеустройства, недропользования, работ по установлению, изменению и уточнению прохождения границ муниципальных образований.

Следовательно, в указанных случаях при создании СДГС и БС на территории Свердловской области проект утверждается Управлением Росреестра по Свердловской области.

Для утверждения технического проект направляется заказчиком работ в уполномоченный орган (Росреестр, территориальный орган Росреестра) в форме документа на бумажном носителе, представляемом при личном обращении, или посредством заказного почтового отправления с уведомлением о вручении в двух экземплярах. К техническому проекту прилагается заявление о рассмотрении данного проекта в форме документа на бумажном носителе, рекомендуемый образец заявления утвержден Приказом № 139.

Законодательством установлен тридцатидневный срок рассмотрения технического проекта создания СДГС и БС. В случае отсутствия оснований для отказа в утверждении технического проекта уполномоченный орган (Росреестр, территориальный орган Росреестра) принимает решение об утверждении технического проекта, которое оформляется путем проставления отметки об утверждении на лицевой стороне обоих экземпляров технического проекта. Один экземпляр остается в уполномоченном органе, второй экземпляр передается заказчику способом, указанным в заявлении.

После завершения работ по созданию СДГС и БС заинтересованными лицами (заказчиками) составляется отчет о создании сети, станции и направляется один экземпляр отчёта и каталога координат фондодержателю ФФПД.

Согласно статье 8 Закона № 431-ФЗ использование СДГС и БС допускается после передачи отчёта и каталога координат в ФФПД. Отчёт и каталог передаются на основании акта приёма-передачи и со дня подписания акта приёма-передачи двумя сторонами отчёт и каталог координат считаются переданными (Приказ № 139).

Ведение ФФПД, в том числе включение в него пространственных данных, осуществляется федеральным государственным учреждением, уполномоченным на оказание государственных услуг в сфере геодезии и картографии, – **ФГБУ «Центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных»**

(адрес: 125413, г. Москва, ул. Онежская, д. 26, E-mail: [info@nsdi.rosreestr.ru](mailto:info@nsdi.rosreestr.ru))

**или его региональными отделами**

(на территории Свердловской области отдел расположен по адресу: г. Екатеринбург, ул. Искровцев, д. 40, литера «к», E-mail: [vilkova\\_nv@nsdi.rosreestr.ru](mailto:vilkova_nv@nsdi.rosreestr.ru)).

**Необходимо обратить внимание, что создание СДГС и БС до вступления в силу Закона № 431-ФЗ (1 января 2017 г.) не имело правового регулирования, и Росреестр считает возможным при регистрации СДГС и БС, созданных до 1 января 2017 г., признать достаточным передачу в ФГБУ «Центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных» (региональные отделы) отчета о создании такой сети (станции) и каталога (списка) координат пунктов такой сети (станции).**

Еще раз необходимо обратить внимание, что СДГС и БС **должны быть созданы уполномоченными лицами.** С 1 января 2017 г. после вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 28 октября 2016 г. № 1099 «О лицензировании геодезической и картографической деятельности» создание СДГС и БС вправе осуществлять физические и юридические лица, имеющие лицензию на осуществление геодезической и картографической деятельности. Лицензионными требованиями, предъявляемыми к лицензиату на выполнение геодезических и картографических работ, являются, в том числе,



соблюдение требований к выполнению лицензируемых видов работ и их результатам, установленных частью 4 статьи 5 Закона № 431-ФЗ.

В случае допущения нарушений при создании СДГС (например, отсутствие технического проекта, технического отчета) лица, имеющие лицензию на осуществление геодезической и картографической деятельности, подлежат привлечению к административной ответственности, предусмотренной частью 3 статьи 14.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП).

Лица, выполняющие работы по созданию СДГС с 1 января 2017 г. без наличия лицензии на осуществление геодезической и картографической деятельности, подлежат привлечению к административной ответственности, предусмотренной частью 2 статьи 14.1.КоАП.

**Использование субъектами геодезической и картографической деятельности данных СДГС и БС, сведения о которых отсутствуют в ФФПД, является нарушением обязательных требований выполнения геодезических и картографических работ. При выявлении указанных нарушений результаты работ могут быть признаны недействительными, как полученные с нарушением действующего законодательства.**

## ПРАКТИКА: ВНЕДРЕНИЕ СЕТИ ДИФФЕРЕНЦИАЛЬНЫХ СТАНЦИЙ



**Тарелкин  
Евгений Петрович**

*Директор А СРО  
«Кадастровые инженеры регионов»*

**Петушков  
Алексей Владимирович**

*Кадастровый инженер*

В соответствии с требованиями ч.7 ст.9 №431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2015г. [1] ООО «НПП «ГЕОМАТИК» передал, а фондодержатель ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД» принял отчет о создании сети дифференциальных геодезических станций (СДГС) «ГЕОСПАЙДЕР» на территории Санкт-Петербурга, Ленинградской области и прилегающих к ним регионов, о чем ООО «НПП «ГЕОМАТИК» уведомил письмом Управление Росреестра по Ленинградской области (далее Управление) 06.09.2018 №211. Согласно ч.13 ст.9 [1]: «Информация, получаемая с использованием геодезических сетей специального назначения, в том числе сетей дифференциальных геодезических станций, может использоваться, в том числе при осуществлении градостроительной и кадастровой деятельности, землеустройства, недропользования, иной деятельности».

В связи с вышеизложенным, АСРО «Кадастровые инженеры регионов» 09.10.2018г. обратилась в Управление с письмом, в котором просили Управление Росреестра разъяснить вопросы о правомерности применении сети дифференциальных геодезических станций при проведении кадастровых работ на территории Ленинградской области, а также определить способ заполнения реквизитов раздела «исходные данные» межевого и технического плана при их использовании.

Управление спустя 8 дней дало ответ, в котором подтвердило, что сеть дифференциальных станций «ГЕОСПАЙДЕР» может использоваться для осуществления геодезической, кадастровой деятельности и землеустройства, а также пояснило, что «для составления межевых и технических планов, в разделе «исходные данные» необходимо указывать наименование, а также координаты ближайшей станции «ГЕОСПАЙДЕР», от которой производились геодезические измерения».

Получив разрешение Управления ООО «НПП «ГЕОМАТИК» подготовило «Договор - публичную оферту» на оказание услуг по представлению измерительной и корректирующей информации СДГС «ГЕОСПАЙДЕР». Предметом Договора является оказание Оператором Пользователю услуг по предоставлению измерительной и корректирующей информации (далее Услуги) сети дифференциальных (базовых / опорных / референсных) геодезических станций - «ГЕОСПАЙДЕР» (далее Сеть) в режиме реального времени и для постобработки.

В режиме реального времени информация предоставляется со станций, входящих в Сеть по протоколу NTRIP версии 1.0 в виде потоков данных в форматах CMR, CMR+, RTCM версий 3.0, 3.1 или 3.2 с дискретностью 1 секунда посредством сети Интернет, на период оплаченный Пользователем. В реальном времени подключение к ближайшей станции, входящей в Сеть, осуществляется в автоматическом режиме в зависимости от местоположения, подключаемого к Сети оборудования Пользователя, при этом оборудование Пользователя должно передавать информацию о своем местоположении по протоколу NMEA в GGA сообщении. Подключение оборудования Пользователя к любой станции, входящей в Сеть на выбор, осуществляется путем указания соответствующей каждой станции NTRIP точки доступа (точки монтирования) в настройках подключения оборудования, при этом передавать информацию о местоположении оборудования не требуется.

Данные для постобработки со станций, входящих в Сеть с интервалами записи 1 секунда, 5 секунд и 30 секунд предоставляются по протоколу FTP в сжатом формате RINEX (так называемый - Hatanaka) путем предоставления доступа к архиву посредством сети Интернет или по запросу на период, оплаченный Пользователем. При этом срок хранения файлов архива в сжатом формате RINEX составляет не менее 12 месяцев.



Данные для постобработки со станций, входящих в Сеть, с интервалами записи менее одной секунды предоставляются в сжатом формате RINEX посредством сети Интернет или на магнитных, или на оптических носителях в объеме, оплаченном Пользователем. При этом такие данные могут быть предоставлены только по предварительному запросу Пользователя и наличии технической возможности записи таких данных на каждой конкретной станции. Наличие технической возможности записи данных с интервалом менее одной секунды на каждой конкретной станции необходимо уточнять у Оператора заблаговременно.

Оператор осуществляет идентификацию Пользователя путем предоставления по запросу Пользователя одной или нескольких учетных записей, каждая из которых состоит из логина и пароля.

Зона покрытия Сети, информация о местоположении станций и установленного на них оборудования опубликована на официальном сайте Сети ГЕОСПАЙДЕР по адресу <http://www.geospider.ru/#map> или предоставляется по запросу Пользователя. Сеть работает в автоматическом режиме 24 часа в сутки, 7 дней в неделю.

### Тарифы сети «ГЕОСПАЙДЕР» на услуги RTK

НАЗВАНИЕ ТАРИФА <sup>(1)</sup>	СРОК ДЕЙСТВИЯ	СТОИМОСТЬ, РУБ	СКИДКА,	ЦЕНА, РУБ (БЕЗ НДС) <sup>(6)</sup>
Безлимитные сутки RTK МСК	1 сутки	500	-	500
Безлимитная неделя RTK МСК	7 дней	2 000	-	2 000
Безлимитный месяц RTK МСК	1 месяц <sup>(9)</sup>	5 000	-	5 000
Безлимитный квартал RTK МСК	3 месяца <sup>(9)</sup>	15 000	10	13 500
Безлимитное полугодие RTK МСК	6 месяцев <sup>(9)</sup>	30 000	20	24 000
Безлимитный год RTK МСК	1 год <sup>(9)</sup>	60 000	30	42 000
Безлимитные два года RTK МСК	2 года <sup>(9)</sup>	120 000	40	72 000
Безлимитные три года RTK МСК	3 года <sup>(9)</sup>	180 000	45	99 000
Безлимитные четыре года RTK МСК	4 года <sup>(9)</sup>	240 000	50	120 000

### Тарифы сети «ГЕОСПАЙДЕР» на услуги по предоставлению RINEX файлов

НАЗВАНИЕ ТАРИФА <sup>(5, 10)</sup>	СРОК ДЕЙСТВИЯ	СТОИМОСТЬ, РУБ <sup>(2, 3, 4)</sup>	СКИДКА,	ЦЕНА, РУБ (БЕЗ НДС) <sup>(6)</sup>
Безлимитные сутки RINEX	1 сутки	500	-	500
Безлимитная неделя RINEX	7 дней	1 000	-	1 000
Безлимитный месяц RINEX	1 месяц <sup>(9)</sup>	2 000	-	2 000
Безлимитный квартал RINEX	3 месяца <sup>(9)</sup>	6 000	10	5 400
Безлимитное полугодие RINEX	6 месяцев <sup>(9)</sup>	12 000	20	9 600
Безлимитный год RINEX	1 год <sup>(9)</sup>	24 000	30	16 800
Безлимитные два года RINEX	2 года <sup>(9)</sup>	48 000	40	28 800
Безлимитные три года RINEX	3 года <sup>(9)</sup>	72 000	45	39 600
Безлимитные четыре года RINEX	4 года <sup>(9)</sup>	96 000	50	48 000

<sup>1</sup> МСК – местные системы координат и высот регионов, областей, районов, городов. Данные необходимые для получения точных координат и высот в местных системах (так называемые калибровки), определяются Оператором и транслируются с сервера Сети на оборудование Пользователя в реальном времени. Зона покрытия Сети публикуется на официальном сайте <http://www.geospider.ru> и на странице в социальной сети В контакте <http://vk.com/geospider>.

<sup>2</sup> Пользователям, оплатившим услуги RTK, RINEX файлы предоставляются бесплатно на срок действия Договора за исключением тарифа «Безлимитные сутки RTK МСК».

<sup>3</sup> RINEX файлы предоставляются с дискретностью записи 1, 5 и 30 сек.

<sup>4</sup> Срок хранения архива RINEX файлов составляет не менее 12 месяцев.

<sup>5</sup> При превышении месячного объема скачиваемых RINEX файлов свыше 1 Гб, увеличение лимита предоставляется по запросу.

<sup>6</sup> ООО «НПП «ГЕОМАТИК» применяет упрощенную систему налогообложения на основании заявления о переходе на упрощенную систему налогообложения № 138926А от 01.10.2009 г.

Метрологические характеристики Сети и предоставляемой Пользователю измерительной информации, соответствуют метрологическим характеристикам оборудования установленного на станциях Сети. Оборудование, установленное на станциях Сети, прошло испытания в целях утверждения типа средств измерений в установленном порядке, имеет соответствующие сертификаты и действующие свидетельства о метрологической аттестации (поверки).

В соответствии с пунктом 8 статьи 9 Федерального закона «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2015 №431-ФЗ отчет о создании Сети и каталог координат пунктов Сети передан в федеральный фонд пространственных данных. Каталог координат пунктов Сети приведен в Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Стабильность положения центров пунктов Сети обеспечивается Оператором путем непрерывного мониторинга взаимного положения центров пунктов Сети и относительно постоянно действующих пунктов международной геодинамической сети IGS. Ниже приведены тарифы на использование сети «ГЕОСПАЙДЕР». Считаем, что за СДГС станциями - будущее геодезии и кадастра, поскольку их использование не только сократит время и средства на выполнение кадастровых работ, но и повысит качество их проведения, позволит избежать грубых ошибок и пересечений границ соседних земельных участков, облегчит контроль за работой кадастровых инженеров со стороны СРО КИ и Росреестра.



Вместе с тем, осознавая и тот факт, что использование СДГС дело новое в кадастровой деятельности, полагаем обратить внимание на проблемные вопросы, которые содержатся как в нормативно-правовых документах Минэкономразвития, так и у документов Оператора сети «ГЕОСПАЙДЕР», с которых и начнем.

1. Так в Договоре мы не найдем и слова о потенциальной точности определения координат с использованием СДГС. Понятно, что оценка точности проводится на

**Тарифы сети «ГЕОСПАЙДЕР» на услуги по предоставлению RINEX файлов с интервалом записи менее одной секунды <sup>(7)</sup>**

ДЛИТЕЛЬНОСТЬ ФАЙЛА	ЧАСТОТА ЗАПИСИ,	ИНТЕРВАЛ ЗАПИСИ, С	ЦЕНА, РУБ (БЕЗ НДС) <sup>(6)</sup>
1 сутки	2	0,5	500
1 сутки	5	0,2	1 000
1 сутки	10	0,1	2 000
1 сутки	20	0,05	3 000
1 сутки	50	0,02	5 000

**Тарифы сети «ГЕОСПАЙДЕР» на прочие услуги**

НАЗВАНИЕ УСЛУГИ	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ЦЕНА, РУБ (БЕЗ НДС) <sup>(6)</sup>
Обработка статических спутниковых измерений	1 сутки <sup>(8)</sup>	3 000
Составление отчёта об обработке спутниковых измерений	1 отчёт	5 000

<sup>7</sup> Запись данных с интервалом менее одной секунды осуществляется только по запросу Пользователя и наличии технической возможности на каждой конкретной станции. Наличие таких возможностей необходимо уточнять у Оператора заблаговременно.

<sup>8</sup> Тарификация осуществляется посуточно, независимо от количества обрабатываемой информации. Начало суток по Гринвичу.

<sup>9</sup> По заявке Пользователя может быть осуществлена приостановка срока действия тарифного плана. При этом делается перерасчет по тарифному плану, соответствующему фактическому объему оказанных услуг.

<sup>10</sup> RINEX (Receiver Independent Exchange Format) – обменный формат для файлов данных спутниковых навигационных приёмников

точке наблюдения, но нам надо знать ошибку определения координат еще до наблюдений, поскольку это элемент планирования, да и сама ошибка в разных районах будет разной в зависимости, в первую очередь, от удаления от ближайшей базовой станции. Зоны покрытия, что нам предоставляет ООО «НПП «ГЕОМАТИК» – это хорошо, но вероятностная оценка точности быть должна, что было и будет важнейшим элементом в геодезии, как науке. И не следует сводить использование СДС к ремесленному делу. А это происходит сплошь и рядом.

- И снова к точности, и к профессионализму, и к невежеству. На сайте СДС «ГЕОСПАЙДЕР» находим: «Как уже отмечалось ранее, точность координат и высот в RTK режиме на территории охвата сети ГЕОСПАЙДЕР в местных системах координат обеспечивается в среднем не хуже 5 см!». С других сайтов организаций, рекламирующих эту сеть станций, находим: «Уникальная спутниковая сеть дифференциальных (базовых / опорных / референсных) геодезических станций, построенная профессиональными военными геодезистами с использованием самых современных технологий. Сеть позволяет получать координаты и высоты с непревзойденной точностью, сразу в местных системах координат (МСК) и Балтийской системе высот 1977 г. в среднем не хуже  $\pm 5$  см, без необходимости выполнять какие-либо измерения на геодезических пунктах (так называемая «калибровка»). В сети доступна работа более чем в сорока МСК».

Может, сеть станций и создавали военные геодезисты, но писали явно дилетанты.

**Во-первых**, в геодезии точность получения координат характеризуется ошибками (средними, средними, средними квадратическими, абсолютными, относительными и т. д.). Точность в геодезии есть интегральный показатель, например, приборы классифицируются на технические, точные, высокоточные, при этом каждой группе приборов в обязательном порядке предписывается точность измерения (углов, линий, превышений). Понятия точности  $\pm 5$  см в геодезии нет.

**Во-вторых**, в геодезии точность, в основном, характеризуется средними квадратическими погрешностями, величины которых «выходят» из квадратного корня. Поэтому знака минус, в частности -5 см быть не может.

**В-третьих**, ошибка в 5 см относительно чего? Это абсолютная ошибка? Конечно, нет, тогда относительно какого пункта или станции базовой станции, или системы координат? Здесь тоже проблема, причем весьма серьезная. Если ошибка в 5 см относительно ближайшей базовой станции, то логично спросить, а базовая станция является исходным пунктом для определения координат, как в геодезии? Нет, базовая станция

дает поправку, а не координаты. Тут и другой вопрос, а почему поправка выдается от одной ближайшей станции, а не как интегральная величина от нескольких ближайших станций? Где контроль определенных координат? Может это все «зашито» в программном обеспечении? Неизвестно.

**В-четвертых**, что значит в «среднем не хуже»? Это вообще не из геодезии, где речь может вестись о вероятности получения результата. Также не относятся к геодезии и не имеют смыслового значения слова «с непревзойденной точностью», «уникальная сеть», «самых современных технологий».

**И еще несколько вопросов о несовершенстве законодательства.** На наш взгляд существует недопонимание Росреестром проблемы спутниковых определений в целом, поскольку понятия «сеть специального назначения» (ССН) и «сеть дифференциальных станций» (СДС) идентифицируются. Это не так. ССН служит исходной геодезической основой для последующего определения координат, а сеть СДС – обеспечивает получение поправок к координатам, определенным с использованием спутниковых навигационных систем (СНС). По сути, СДС не является геодезической сетью в полном смысле этого слова, поскольку совместного уравнивания всех базовых станций не производилось, каждая из них определялась отдельно от пунктов ГГС методом засечек. Сообразуясь с вышеизложенным, СДС должна иметь отдельный статус и не иметь функциональной привязки к видам работ.

Какая разница, выдаются поправки к геодезическим определениям при кадастровых работах, или при выполнении работ по созданию инженерных планов? К сожалению, Росреестр, да и Минэкономразвития в целом, позиционирует себя как орган государственной власти, отвечающий за кадастровые отношения, забывая об одной из важнейших функций – геодезической деятельности, которая находится в настоящее время в кризисном состоянии. Отсюда и СДС, по воле Росреестра, рекомендуется только для выполнения кадастровых работ, а сама сеть принимается по «Отчету». Приемки работ в полевых условиях нет и не предусмотрено, в то время как мы вместе с вами наблюдали результаты такого подхода при переходе на МСК-47, когда была буквально парализована кадастровая деятельность в ряде районов Ленинградской области.

В ближайшее время данный сегмент определения пространственных координат с использованием СДС несомненно будет заполнен, цены будут снижены, а реклама станет понятной и профессиональной. Вам, кадастровые инженеры, выбирать, либо сразу включаться в процесс развития СДС и заключать договоры с Операторами, либо использовать традиционные методы. В любом случае не спешите, тщательно изучайте условия подключения к СДС, обращайте внимание на грамотность фирм и «менеджеров» (менеджеров), предлагающих и рекламирующих новые способы определения координат.





МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Ленинградской области  
(Управление Росреестра по  
Ленинградской области)

ул. Блохина, д. 8, лит. А, Санкт-Петербург, 197198  
тел. (812) 499-00-34, факс (812) 499-00-33  
E-mail: u47@r47.rosreestr.ru, 47\_upr@rosreestr.ru  
www.rosreestr.ru

*14.10.2018 № 14980*

*Срок действия 90 кал*  
*Григорьев*

Директору Ассоциации  
Саморегулируемая организация  
«Кадастровые инженеры  
регионов»

Е.П. Тарелкину

ул. Большая Пушкарская,  
дом 20, литер А, оф.207  
197198, г. Санкт-Петербург

на № 415 от 09.10.2018

Уважаемый Евгений Петрович!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области (далее - Управление) рассмотрело Ваше письмо (вх.№ 13368 от 10.10.2018) и сообщает следующее.

В соответствии с п.1 ст.9 Федерального закона от 30.12.2015 №431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» для обеспечения выполнения геодезических работ при осуществлении градостроительной и кадастровой деятельности, землеустройства, недропользования, иной деятельности, а также повышения точности результатов указанных работ физические и юридические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления вправе организовывать создание геодезических сетей специального назначения, в том числе сетей дифференциальных геодезических станций.

В соответствии с п.7 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2015 №431-ФЗ лица, осуществляющие создание геодезических сетей специального назначения (за исключением лиц, осуществляющих создание таких сетей для обеспечения выполнения геодезических работ при осуществлении градостроительной деятельности), по завершении создания геодезической сети специального назначения обязаны составить отчет о создании геодезической сети специального назначения и каталог координат пунктов указанной сети и передать такие отчет и каталог в федеральный фонд пространственных данных.

В соответствии с п.8 ст.9 №431-ФЗ использование геодезической сети специального назначения, за исключением геодезической сети специального назначения, создание которой организовано федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики, нормативно-правовому регулированию в области обороны, или геодезической сети специального назначения, создаваемой для обеспечения выполнения геодезических работ при осуществлении градостроительной деятельности, допускается после передачи отчета о создании геодезической сети специального назначения и каталога координат пунктов указанной сети в федеральный фонд пространственных данных.

По инициативе Управления, ООО «НПП «Геоматик», (г. Санкт-Петербург), являющееся исполнителем работ по созданию сети дифференциальных геодезических станций (далее - ДГС) на территории города Санкт-Петербурга, Ленинградской области и прилегающих регионов, передало копию отчета в ФГБУ «Федеральный научно-технический центр геодезии, картографии и инфраструктуры пространственных данных», (г. Москва). Материалы 23.08.2018г. включены в состав Федерального фонда пространственных данных в соответствии с ч.7 ст.9 Федерального закона от 30.12.2015 №431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», о чем письмом от 06.09.2018 №211 ООО «НПП «Геоматик» уведомило Управление.

На основании вышеизложенного, сеть дифференциальных геодезических станций «ГЕОСПАЙДЕР» в период после 23.08.2018 года, на основании п.13, ст.9 Федерального Закона № 431-ФЗ, может использоваться, в том числе при осуществлении геодезической, кадастровой деятельности и землеустройства.

Управление считает необходимым при использовании сети дифференциальных геодезических станций, для составления межевых и технических планов, в разделе «исходные данные» необходимо указывать наименование, а также координаты ближайшей станции ДГС «ГЕОСПАЙДЕР», от которой производились геодезические измерения, пример указан в приложении 1.

Приложение в 1 экз. на 1 л.

Руководитель



И.М. Шеляков

Фомин В.С.  
(812) 499-00-21

Приложение 1

Исходные данные								
1. Перечень документов, использованных при подготовке межевого плана								
N п/п	Наименование документа				Реквизиты документа			
1	2				3			
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке межевого плана Система координат 1947 года (зона 1)								
N п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на "__" "__" 2__г.			
			X	Y	наружного знака пункта	центра знака	марки	
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	ДГС ТНУ2	СГС-1	XXXXXX.XX	YYYYYY.YY				
2								
3. Сведения о средствах измерений								
N п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)					
1	2	3	4					



# ВЛИЯНИЕ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ НА ИНВЕСТИЦИОННУЮ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ



## Хамидуллин Эльвир Ильдарович

*Заместитель директора по производству  
ООО «Региональный кадастровый центр»,  
региональный представитель Ассоциации СРО «МСКИ»  
в Оренбургской области, кадастровый инженер*

Инвестиционная привлекательность региона - это объединенный показатель, определяющийся по совокупности ее финансовых и экономических показателей, показателей государственного, законодательного, общественного и социального развития.

Оценка инвестиционной привлекательности региона является важнейшим аспектом принятия любого инвестиционного решения. На сегодняшний день существует множество способов оценки инвестиционной привлекательности региона. В данной статье рассмотрим такой способ оценки, как фактор открытости сведений с точки зрения наличия и публичности информации об объектах недвижимого имущества, являющихся объектом инвестиций. Информационная открытость, становится все более актуальной в инвестиционных процессах, она определяет степень доверия в отношениях и, следовательно, взаимовыгодность сотрудничества.

**Инвесторам необходима полная информация об объекте инвестиций. Отсутствие полной информации рассматривается как инвестиционный риск: отсутствие доступа к значимой информации указывает в том числе и на вероятность потери.**

Необходимо также учитывать, что несоответствие информационных ресурсов, являющихся источниками получения информации, критериям открытости может нанести существенный удар по инвестиционной привлекательности региона. В качестве источника получения достоверной информации об объекте инвестиций могут рассматриваться: Единый государственный реестр недвижимости и публичная кадастровая карта. Единый государственный реестр недвижимости (Далее – ЕГРН) представляет собой свод систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое имущество, а также иных сведений. К числу иных сведений

также относятся сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны.

Зоны с особыми условиями использования территорий (Далее – ЗОУИТ) – это территории, в границах которых устанавливается определенный правовой режим в соответствии с законодательством Российской Федерации. Публичная кадастровая карта, представляющая собой электронный информационный государственный ресурс, дает возможность получить графическую информацию об интересующем объекте, а также об имеющихся в пределах его границ ограничениях в использовании объекта недвижимости (сведений о ЗОУИТ).

Для получения информации о наличии возможных ограничений возможно воспользоваться данными публичной кадастровой карты, либо запросить выписку из ЕГРН на потенциальный объект инвестиции. Вместе с тем, на сегодняшний день ситуация такова, что фактически на определенной территории зона с особыми условиями использования территории существует, тем самым накладывая на данную территорию ограничения в ее использовании, при этом информация в ЕГРН не внесена. Необходимо также учитывать следующее, в связи с внесенными изменениями в Градостроительный кодекс РФ (Далее – ГрК РФ), в случаях, если планируется строительство или реконструкция объектов, и их размещение планируется в границах ЗОУИТ, проектная документация таких объектов подлежит государственной экспертизе. Положениями части статьи 51 ГрК РФ предусмотрен отказ в выдаче разрешения на строительство при несоответствии представленных документов ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ и действующим на дату выдачи разрешения на строительство.

**Учитывая изложенное, отсутствие в ЕГРН сведений об ограничении использования объекта недвижимости (сведений о ЗОУИТ) рассматривается как инвестиционный риск. Вложение инвестиций в объекты недвижимого имущества, которые ограничены в той или иной степени в использовании, может привести к большим инвестиционным потерям.**

Одним из правовых оснований обязательного внесения данных сведений ЕГРН являются положения статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 №342-ФЗ. Статьей 26 Федерального закона от 03.08.2018 №342-ФЗ предусмотрена обязанность внесения в ЕГРН сведений о ЗОУИТ в отношении существующих объектов в срок не позднее 1 января 2022 года. Также правообладатели зданий, сооружений, которые введены в эксплуатацию до августа 2018 года и в связи с размещением которых подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории, в срок до 1 января 2022 года обязаны обратиться с заявлением об установлении зоны с особыми условиями использования территории в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решения об установлении зоны с особыми условиями использования территории, с приложением документов.

**Согласно данным публичной кадастровой карты по состоянию на начало 2019 г. количество внесенных в ЕГРН ЗОУИТ на территории Оренбургской области - 26 682 шт.**

Между тем, количество объектов движимого и недвижимого имущества, в отношении которых установлена либо подлежит установлению охранная зона, значительно больше.

В настоящее время необходимость внесения в ЕГРН сведений о ЗОУИТ обусловлена потребностью в получении информации об ограничениях в использовании земельных

участков для оценки возможности осуществления различных видов деятельности.

В связи с началом действия с 01.01.2017 г. Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ статьей 32 предусмотрена обязанность направления сведений о ЗОУИТ органами государственной власти и органами местного самоуправления в орган регистрации прав в случае принятия ими решений (актов).

Федеральный закон от 03.08.2018 г. №342-ФЗ внес изменения в положения Земельного кодекса РФ (Далее – ЗК РФ) в части дополнения его главой XIX «Зоны с особыми условиями использования территории», регулирующей порядок установления, изменения и прекращения существования ЗОУИТ. Статьей 106 ЗК РФ предусмотрено утверждение положения в отношении каждого вида ЗОУИТ Правительством Российской Федерации, за исключением ЗОУИТ, которые возникают в силу федерального закона (защитные зоны объектов культурного наследия, водоохраные (рыбоохраные) зоны, прибрежные защитные полосы).

**В данном положении должны быть определены:**

- порядок подготовки и принятия решений об установлении, изменении, о прекращении существования указанных зон;
- федеральные органы исполнительной власти, уполномоченные на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования ЗОУИТ, за исключением случаев, если федеральным законом принятие указанных решений отнесено к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления;
- перечень ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах указанных зон, за исключением случаев, если перечень этих ограничений установлен федеральным



законом, а также перечень ограничений хозяйственной и иной деятельности, которые могут быть установлены на водном объекте в случае, если в границы ЗОУИТ включаются акватория водного объекта, ее часть;

- исчерпывающий перечень объектов, территорий, в связи с размещением которых или в целях защиты и сохранения которых устанавливается ЗОУИТ, или критерии таких объектов, виды территорий.

**Вместе с тем, на сегодняшний день подзаконные акты и нормативные документы в отношении органов государственной власти и органов местного самоуправления уполномоченных на принятие решений об установлении, изменении, прекращении существования ЗОУИТ отсутствуют.**

До утверждения Правительством Российской Федерации положения о ЗОУИТ, в соответствии с требованиями статьи 106 ЗК РФ установление границ ЗОУИТ осуществляется в порядке, установленном до дня официального опубликования Федерального закона от 03.08.2018 г. № 342-ФЗ.

**Можно выделить несколько видов охранных зон, в отношении которых в настоящее время возможно установление охранных зон и их внесение в ЕГРН:**

- решения об установлении ЗОУИТ в отношении объектов электросетевого хозяйства, введенных в эксплуатацию после 17.03.2009 г., принимаются органами Ростехнадзора, в порядке, предусмотренном постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160;
- в отношении объектов электросетевого хозяйства, введенных в эксплуатацию до 17.03.2019, внесение в ЕГРН сведений об охранных зонах возможно на основании заявления организации, владеющей объектами на праве собственности или иного законного основания, без процедуры согласования документов с Ростехнадзором;
- в отношении газораспределительных сетей решение об установлении ЗОУИТ принимается органом исполнительной власти субъекта.

Таким образом, вышеуказанные сведения о ЗОУИТ могут быть внесены в ЕГРН и до утверждения соответствующих положений. Между тем в отношении большинства других ЗОУИТ положения не приняты, и внесение сведений в ЕГРН невозможно. На сегодняшний день проблема решается на федеральном уровне. Определен план-график по подготовке постановлений Правительства РФ в отношении ЗОУИТ соответствующих видов.

В соответствии с планом-графиком по подготовке проектов актов Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти, необходимых для реализации норм Федерального закона от 03.08.2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», утвержденным Заместителем Председателя Правительства РФ, ответственным федеральным органом исполнительной власти по подготовке постановлений

Правительства Российской Федерации определены следующие Министерства:

- в отношении линий и сооружений связи - Минкомсвязи России;
- в отношении тепловых сетей - Минстрой России;
- в отношении газопроводов - Минэнерго России.

**Определены сроки и перечень положений, подлежащих утверждению:**

- «Об утверждении Положения об охранной зоне линий и сооружений связи» и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи» определено Минкомсвязи России (срок – 01.08.2019 г.);
- «Об утверждении Положения об охранной зоне газопроводов и о признании утратившими силу постановления Правительства РФ от 20.11.2000 г. № 878
- «Об утверждении Положения об охранной зоне тепловых сетей» определено Минстрой России (срок – I квартал 2019 г.);
- «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей» и постановления Правительства РФ от 08.09.2017 г. № 1083 «Об утверждении правил охраны магистральных газопроводов и о внесении изменений в положение о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный правительством РФ на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах» и
- «Об утверждении Положения о зоне минимальных расстояний до магистральных или промышленных газопроводов» (срок - 15.03.2019 г.).

**Подводя итог сказанному, необходимо отметить - отсутствие в ЕГРН сведений о ЗОУИТ, а соответственно отсутствие публичной информации об ограничениях в использовании земель и земельных участков накладывает отпечаток не только на инвестиционную привлекательность региона, но и создает препятствия в открытости полной информации об объектах недвижимости, являющихся объектом гражданского оборота.**

Обязанность внесения сведений в ЕГРН, предусмотренная изменениями в положения Земельного и Градостроительного кодексов Российской Федерации, а также разработанные Положения о ЗОУИТ соответствующего вида, повысят процент вносимых в ЕГРН сведений об ограничениях использования земельных участков, а это в свою очередь повысит открытость информации об объектах, тем самым приведет к повышению инвестиционной привлекательности регионов.



## НОВОЕ ПОКОЛЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ - ОПЫТ СТАЖИРОВКИ



### Налимова Мария Андреевна

*специалист по ведению реестра  
членов Ассоциации СРО «МСКИ»*

Наличие опыта работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее двух лет, в течение которых он под руководством кадастрового инженера принимал участие в подготовке и выполнении кадастровых работ (т.е. стажировка), согласно ч. 2 ст. 29.1 Федерального закона № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности), является обязательным условием принятия физического лица в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

В целях применения единого подхода к организации саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров прохождения стажировки физическими лицами, 28.07.2017 были утверждены согласованные Минэкономразвития России соответствующие Правила, вместе с тем активное развитие данная процедура получила лишь в 2018 году.

Стажировка направлена на получение физическими лицами, планирующими осуществлять профессиональную деятельность в качестве кадастровых инженеров, практических знаний, навыков и умений, необходимых для проведения кадастровых работ, обеспечение достаточного уровня профессиональной компетенции начинающих специалистов на рынке кадастровых услуг, а также повышение качества кадастровых работ.

Правила организации Ассоциацией СРО «МСКИ» (далее – Ассоциация) прохождения стажировки физическими лицами, утвержденные Протоколом Коллегии Ассоциации № 29/2017 от 19.09.2017 (далее - Правила), устанавливают порядок организации Ассоциацией прохождения физическими лицами стажировки в качестве помощников кадастровых инженеров, порядок прохождения стажировки и

контроля за ее прохождением, а также права и обязанности лиц, участвующих в реализации стажировки, разработаны на основе Правил стажировки, разработанных Национальным объединением и согласованных с Минэкономразвития России (далее – Правила Национального объединения).

Важным нюансом для начала процедуры организации стажировки является и наличие у соискателя диплома о высшем образовании. Данная норма позволяет руководителю стажировки оказывать помощь стажеру в освоении профессиональной деятельности путем передачи личного опыта, будучи уверенным в теоретических знаниях стажера, полученных при обучении в высшем учебном заведении.

**По состоянию на 31 декабря 2018 года Ассоциацией организована стажировка более 100 физических лиц, успешно проходящих необходимые этапы/подэтапы стажировки.**

Основными целями организации и прохождения стажировки являются формирование целостного представления стажера о профессиональной деятельности кадастрового инженера, получение практических знаний, навыков и умений в области кадастровой деятельности, что позволит новому поколению кадастровых инженеров иметь достаточный уровень профессиональной компетенции и повысит качество кадастровых работ в целом. Кроме того, при прохождении стажировки помощником кадастрового инженера приобретает чувство личной ответственности за результаты кадастровых работ. Благодаря обязательности ведения журнала помощника кадастрового инженера, уже по результатам первых 2 месяцев стажировки могут быть

выявлены лица, не обладающие базовыми навыками и компетенциями, необходимыми для дальнейшего осуществления профессиональной деятельности.

Вместе с тем, Правилами предусмотрена возможность приостановления стажировки, как по желанию стажера, так и по независящим от него причинам, например, в связи расторжением трудового договора или в связи с возникновением иных объективных обстоятельств, препятствующих выполнению возложенных обязанностей. Срок приостановления процедуры стажировки зависит от конкретных обстоятельств и может варьироваться от 3 месяцев до 3,5 лет. Такой срок не включается в общий срок стажировки.

В прошедшем году Ассоциация столкнулась с несколькими случаями и отрицательного опыта кадастровых инженеров - членов Ассоциации руководства стажировкой, выраженного в неисполнении стажером не просто мероприятий, включенных в утвержденную программу стажировки, но и должностных обязанностей согласно трудовому договору. Данные ситуации наглядно демонстрируют необходимость прохождения процедуры стажировки, поскольку она позволяет «отсеивать» лиц, не готовых к реалиям профессии кадастрового инженера.

На текущий момент существуют и проблемы, препятствующие качественному осуществлению организации стажировки, что отражено в самостоятельной трактовке отдельных норм из Правил Национального объединения, различными саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров, а также в отсутствии автоматизированной системы для ведения реестра лиц, принятых на стажировку, и призванной минимизировать объемы направляемых в Национальное объединение документов.

Для надлежащего исполнения обязанностей по организации стажировки, Ассоциацией в 2018 году были подготовлены и направлены в адрес Национального объединения



обращения, с целью разъяснения норм по подсчету общего срока стажировки при ее возобновлении. Но ответов от Национального объединения ни на один вопрос Ассоциации не поступило.

Кроме того, Правила Национального объединения не содержат указаний на проведения каких-либо процедур со стороны саморегулируемой организации при применении меры дисциплинарного воздействия к руководителю стажировки в период уже начавшейся стажировки, в то время как основанием для отказа в приеме физического лица для прохождения стажировки является наличие у кандидата в руководителя стажировки дисциплинарных взысканий за последние 2 года.

Исходя из изложенного, действующие Правила Национального объединения содержат коллизии и требуют значительной доработки, однако необходимость существования процедуры стажировки является обоснованной и спустя 1,5 года действия демонстрирует положительную динамику в подготовке профессионалов кадастровой деятельности.



### Поздравляем с награждением!

В 2018 году Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) отметила юбилей. В соответствии с Указом Президента РФ от 25.12.2008 № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» ведомству в его современном наименовании и с перечнем исполняемых функций исполнилось 10 лет.

В ознаменование юбилейной даты с момента образования Росреестром учрежден нагрудный знак «10 лет Росреестру».

За содействие в развитии Росреестра и плодотворное сотрудничество в решении задач нагрудным знаком награждена Теплых Ольга Александровна, директор Ассоциации СРО «МСКИ».

# ПЕРЕУСТРОЙСТВО И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ



## Копытова Ирина Александровна

начальник методического отдела  
Ассоциации СРО «МСКИ»

До настоящего времени на уровне федерального законодательства порядок перепланировки нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах не был урегулирован.

Ранее в своих письмах Министерством экономического развития России (далее - Минэкономразвития) давались разъяснения о порядке кадастрового учета нежилых помещений в результате перепланировки.

Так, в письме от 14 апреля 2015 г. № Д23и-1578 Минэкономразвития разъясняет следующее (цитата):

**«В настоящее время понятия «перепланировка» и «переустройство» и связанные с ними процедуры (работы) отнесены к сфере регулирования жилищного законодательства и не применяются по отношению к нежилым помещениям, в отношении которых могут проводиться реконструкция и капитальный ремонт. При этом, определения понятий «реконструкция» и «капитальный ремонт» имеют более широкий смысл, нежели понятия «перепланировка» и «переустройство» и включают в себя специальные процедуры (работы) (статья 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).**

Дополнительно в отношении государственного кадастрового учета нежилых помещений, осуществляемого в связи с разделом нежилого помещения по существующим строительным конструкциям, при котором не изменяется план этажа, план здания

(сооружения), в котором такое помещение расположено, (то есть, например, не осуществляется снос, замена, возведение строительных конструкций), а помещения, образуемые в результате такого раздела, соответствуют требованиям части 7 статьи 27 Закона о кадастре, отмечаем, что сведения о таких помещениях могут быть включены в технический план на основании декларации об объекте недвижимости. При этом, в данном случае, при подготовке технического плана нежилого помещения при наличии отклонения суммарной площади образованных в результате раздела нежилых помещений от площади исходного нежилого помещения кадастровый инженер в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана приводит необходимые расчеты и обоснование возникновения такого отклонения.

**Таким образом, государственный кадастровый учет изменений и (или) постановка на учет помещений в нежилых зданиях (сооружениях) в связи с их «перепланировкой» осуществляется в соответствии с техническим планом, подготовленным на основании документов о реконструкции здания (сооружения) или его части.**

Учитывая положения статей 71-73 Конституции Российской Федерации, а также пункта 5 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, субъектом Российской Федерации может быть установлена предельная величина отклонения суммарной площади образованных в результате раздела нежилых помещений при условии сохранения неизменным плана этажа здания (сооружения), плана здания (сооружения), в котором такие нежилые

помещения расположены, от площади исходного нежилого помещения, в пределах которой может не осуществляться оформление разрешительной документации для работ по реконструкции».





В письме от 3 марта 2017 г. № Д23и-1179 позиция Минэкономразвития не изменилась:

**«...вопросы изменения границ нежилых помещений решаются посредством реконструкции зданий, сооружений, в которых такие помещения расположены. В соответствии с частью 11 статьи 24 Закона №218-ФЗ, если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 - 10 данной статьи разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью».**

**С 8 января 2019 года** вступил в силу Федеральный закон от 27.12.2018 № 558-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме».

Согласно указанному закону под сферу действия Жилищного кодекса РФ попадают не только переустройство и перепланировка жилых помещений, как было указано ранее, а и иных помещений в многоквартирном доме. Таким образом, перепланировка и переустройство нежилых помещений в многоквартирном доме с 8 января 2019 года должна также осуществляться по требованиям Жилищного кодекса РФ.

К полномочиям органов государственной власти в области жилищных отношений отнесено определение условий и порядка переустройства и перепланировки помещений, в том числе нежилых, расположенных в многоквартирном доме.

К полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся:

- согласование переустройства и перепланировки помещений, в том числе нежилых, расположенных в многоквартирном доме;
- определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещений, в том числе нежилых, расположенных в многоквартирном доме.

Юридические определения «переустройства» и «перепланировки» теперь распространены и на нежилые помещения, расположенные в многоквартирном доме:

- «переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме»;
- «перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме».

**Для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме собственник данного помещения или уполномоченное им лицо представляет:**

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 28 апреля 2005 г. № 266;

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение в многоквартирном доме (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме, а если переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме невозможны без присоединения к данному помещению

части общего имущества в многоквартирном доме, также протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии всех собственников помещений в многоквартирном доме на такие переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме;

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме;

5) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании принимается уполномоченным органом в срок сорок пять

---

**Переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.**

---

дней со дня представления указанных документов (если документы поданы через многофункциональный центр - добавляется срок передачи многофункциональным центром таких документов). Основанием проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме является такое решение.

**Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме допускается в случае:**

- 1) представления неполного пакета документов;
- 2) представления документов в ненадлежащий орган;
- 3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме требованиям законодательства.

Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме подтверждается актом приемочной комиссии, который направляется в орган регистрации прав непосредственно органом, проводившим согласование. Переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, проведенные при отсутствии решения о согласовании или в нарушение проекта, в отношении которого было получено решение о согласовании, считаются самовольными.

Последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки:

- приведение помещения в прежнее состояние;

- узаконение самовольной перепланировки и (или) переустройства в судебном порядке.

При невыполнении указанных выше действий помещение по решению суда может быть продано с публичных торгов. При этом, в связи с тем, что как согласование перепланировки (переустройства) помещения, в том числе нежилого, в многоквартирном доме, так и приемка по результатам такой перепланировки (переустройства) относятся к полномочиям органов местного самоуправления, каждый орган местного самоуправления самостоятельно регулирует и детализирует особенности и нюансы таких процедур, особенности подготовки проектной документации.

Таким образом, в целях сокращения сроков и недопущения отказов в согласовании перепланировки (переустройства) помещения рекомендуем при обращении с заявлением о согласовании руководствоваться административным регламентом и другими распорядительными документами, касающимися данных процедур, непосредственного органа местного самоуправления по месту нахождения многоквартирного дома.

К сожалению, пока не урегулирована федеральным законодательством проблема перепланировки и переустройства нежилого помещения, расположенного в нежилом здании, поэтому в этом вопросе по-прежнему приходится руководствоваться разъяснениями Минэкономразвития. Надеемся, что и этот вопрос будет законодательно отрегулирован.

**Мероприятия Ассоциации СРО «МСКИ»**







# МЕРОПРИЯТИЯ А СРО «МСКИ»





## ОЦЕНКА ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ



### Топал Елена Геннадьевна

заместитель директора - главный технолог ГБУ СО  
«Центр государственной кадастровой оценки»

Учитывая изменения законодательства в области кадастровой оценки, постепенно во всех регионах России заканчивается переход налогообложения недвижимого имущества от инвентаризационной стоимости к налогообложению по кадастровой стоимости, определяемой как база для взимания платежей.

В субъектах Российской Федерации, начиная с 2017 года создаются государственные бюджетные учреждения (ГБУ), уполномоченные на проведение государственной кадастровой оценки в своем регионе. По законодательному регламенту, в обязанности учреждения на постоянной основе входят сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости, а также информации, использованной при проведении государственной кадастровой оценки и формируемой в результате ее проведения<sup>1</sup>.

Сбор и систематизация осуществляются на непрерывной основе, в том числе через поступающие декларации, от заинтересованных лиц, по уточнению характеристик недвижимости, также посредством обращений по предоставлению разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости и обращений граждан и юридических лиц об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости бюджетным учреждением.

Учитывая, предыдущий десятилетний опыт проведения кадастровой оценки, многочисленные споры по качеству и глобальные пересмотры кадастровой стоимости в пользу рыночной, через комиссии при Росреестре и судебные органы, думается, что передача проведения оценки и ответственность за ее проведения в «одни руки», оптимальный вариант.

Дело в том, что государственную кадастровую оценку во всех регионах Российской Федерации проводили по конкурсу, в рамках 94-ФЗ, на основе разовых аукционов, при меняющемся составе оценщиков.

По целому ряду объективных и субъективных причин, а именно: низкое качество рыночной информации, недостаточное количество или неверные сведения об объектах оценки в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), слабая профессиональная подготовка оценщиков, отсутствие синхронных методик по кадастровой оценке, качество выполняемой оценщиками государственной кадастровой оценки на практике оказалось очень низким.

Размер «бедствия» из-за оспаривания кадастровой стоимости можно понять, ориентируясь на данные Росреестра<sup>2</sup>. За период с 01.01.2019 по 28.02.2019 в созданные при территориальных органах Росреестра комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссии) поступило 4839 заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в отношении 9539 объектов недвижимости. Суммарная величина кадастровой стоимости до рассмотрения заявлений в Комиссиях составляла 144,04 млрд. руб., после – 121,37 млрд. руб., что свидетельствует о ее снижении на 15,7%.

В результате вынесенных в судебном порядке решений по искам, поступившим в суды в период с 01.02.2019 по 28.02.2019, наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения, по состоянию на 28.02.2019 приблизительно на 8,4 млрд. руб. (57,1 %):

- суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла около 14,7 млрд. руб.;

<sup>1</sup> Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной кадастровой оценке»

<sup>2</sup> <https://rosreestr.ru/site/activity/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti/>

- после оспаривания – около 6,3 млрд. руб.;
- суммарное снижение кадастровой стоимости в расчете на 1 объект – 23,3 млн.руб.

И это за один месяц. В сравнении, по состоянию на конец 2017 года, суммарная величина кадастровой стоимости, выполненная оценщиками в рамках 94-ФЗ, до оспаривания составляла около 952 млрд.руб., а после оспаривания – около 427 млрд. руб. То есть в абсолютном выражении падение более 500 млрд.руб.

И если учитывать, что кадастровая стоимость является расчетной базой для различных категорий сделок, а именно: сделки купли-продажи, раздел имущества, расчет налога, передача земли, находящейся в муниципальной или государственной собственности в аренду, расчет суммы арендной платы, определение страховых выплат - такое падение искажает саму структуру и адекватность финансовых платежей и не дает возможность нормального прогнозирования и планирования бюджетов.

На примере Свердловской области также есть существенные нарекания по определению самой кадастровой стоимости, появляется повод к спору. Пример случайной выборки, отражающий показатели кадастровой стоимости по годам 2000-2012, представлен в таблице 1.

Данные таблицы показывают, что какой-либо экономически обоснованной зависимости изменения кадастровой стоимости нет. Также не прослеживается связь между кадастровыми (даже в разрезе двух ближайших баз

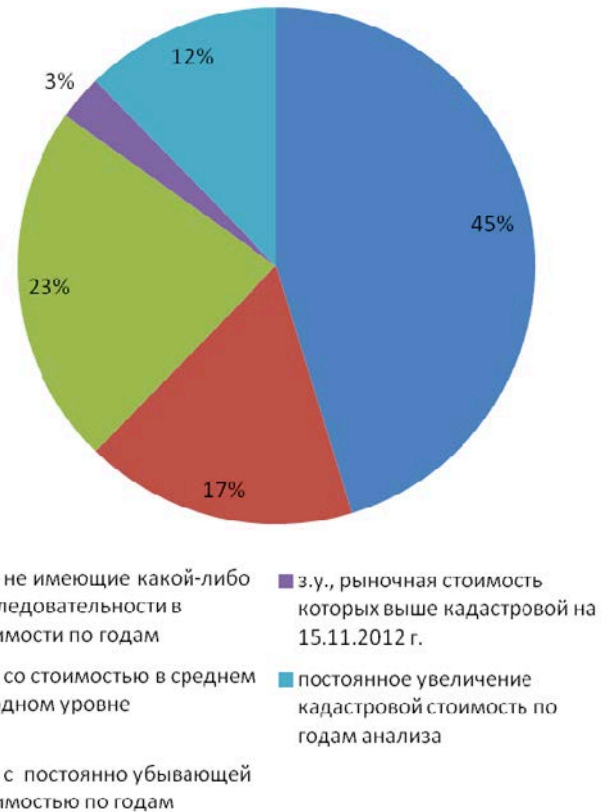


Диаграмма 1. зависимость изменения стоимостей земельных участков по годам в период 2000-2012 гг.

Таблица 1. Условия применения фотограмметрического метода.

ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА, КВ.М	КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ З.У. 1370-ПП, 2000 ГОД	КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ З.У. 1347-ПП, 2007 ГОД	КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ З.У. НА 01.01.2010, 695-ПП 06.07.2011 Г.	РЫНОЧНАЯ, УТВЕРЖДЕННАЯ НА 01.01.2010 ГОДА	КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ НА 15.11.2012, ПРИКАЗ МИНИСТЕРСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОС.ИМУЩЕСТВОМ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ 15.01.2013 № 32
6 402,00	66:41:0204001:5	20 332 367,88	117 655 315,80	25 502 431,02	11 080 000,0	69 903 373,98
5 383,00	66:41:0204020:11	48 320 445,67	113 168 585,39	28 004 788,35	13 780 480,00	71 189 582,87
1 617,00	66:41:0204020:12	14 514 984,33	34 172 061,00	18 780 872,88	4 511 430,00	22 390 954,74
15 603,00	66:41:0204001:8	79 818 550,77	37 160 128,62	61 947 810,75	23 576 000,00	33 765 204,06
9 532,00	66:41:0205008:19	37 926 970,12	45 355 353,04	183 890 772,1	35 955 000,00	126 059 651,48
5 383,00	66:41:0204020:11	48 320 445,67	113 168 585,39	28 004 788,35	13 780 480,00	71 189 582,87
1 617,00	66:41:0204020:12	14 514 984,33	34 172 061,00	18 780 872,88	4 511 430,00	22 390 954,74
9 101,00	66:41:0402003:11	115 639 945,3	14 760 001,80	210 490 294,3	30 139 235,64	176 563 313,43
142 500,00	66:41:0306006:1	40 963 050,00	219 092 325,00	594 881 925,0	115 425 000,0	549 883 275,00
2 121,00	66:41:0301013:14	29 753 388,00	60 312 246,96	53 351 358,27	17 334 933,00	25 003 853,91

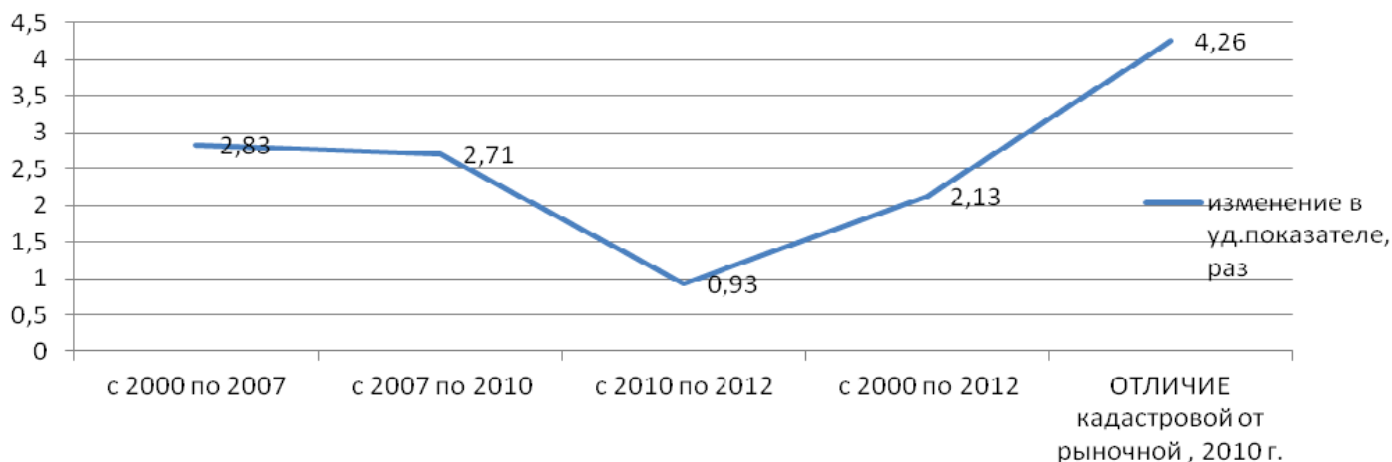


График 1. Изменение кадастровой стоимости

01.01.2010 г. и 15.11.2012 г.) и рыночной стоимостями. Стоимость при всех равных условиях возрастает в два и более раза, потом возвращается на прежний уровень, потом вдруг опять может возрасти или снизиться. Общий усредненный показатель изменения стоимости представлен на графике 1.

По сути, показатель стоимости - экономическая величина и при прочих равных не изменяющихся условиях (категория, разрешенное использование земельного участка, состав передаваемых прав) - резкому изменению самой кадастровой стоимости должно быть какое-то экономическое обоснование.

**Обоснований нет, а отсутствию зависимости изменения стоимости, на наш взгляд, имелось несколько причин:**

- несовершенство определения самой кадастровой стоимости;
- регламентирующий Федеральный закон по выбору исполнителя работ по кадастровой оценке;
- не было системного подхода к кадастровой оценке, с внятыми исходными данными, непрерывным мониторингом цен, сбором ценообразующих факторов и анализом рынка недвижимости.

В системе налогообложения есть два интересанта – налогоплательщик и государство как получатель налога, преследующие, в первом приближении, разные экономические цели. Цель государства – наполнить за счет налога на недвижимость бюджет, а цель налогоплательщика – минимизировать издержки, связанные с необходимостью уплачивать налог<sup>3</sup>.

Процедура, предусмотренная действующим законодательством, предписывает на постоянной основе собирать и накапливать сведения о характеристиках объектов

недвижимости и консолидировать информацию в одном бюджетном учреждении. Таким образом до момента обращения с заявлением об изменении полученной кадастровой на установленную рыночную в комиссию или суд, у заинтересованных лиц появляется **дополнительные возможности влияния на результат кадастровой оценки:**

- уточнить характеристики объекта через подачу деклараций в бюджетные учреждения (ст.12 237-ФЗ);
- рассмотреть промежуточные отчетные документы, подготовленные бюджетным учреждением и подать обоснованные замечания к ним (ст.14 237-ФЗ);
- получить разъяснения бюджетного учреждения, связанные с определением кадастровой стоимости, на основании обращения о предоставлении разъяснений (ст.20 237-ФЗ);
- обратиться об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости в бюджетное учреждение (ст.21 237-ФЗ).

При этом надо четко понимать, что отличительной особенностью кадастровой оценки является ее определение методами массовой оценки. А это, одновременная оценка группы объектов, имеющих одинаковый набор характеристик и статистического тестирования на заданную дату с использованием стандартных методов. Основополагающим здесь является отнесения к правильной группировке и, уточненные на этапе сбора характеристик данные, играют определяющую роль в итоговом результате оценки. Например, показатель материала стен или расстояние до локальных точек могут влиять на такие ценообразующие факторы как физический износ и внешнее устаревание.

Объектом исследования при индивидуальной оценке является, как правило, один объект недвижимости и в процессе индивидуальной оценки, по идее, должна создаваться модель рынка одного объекта недвижимости, в то

<sup>3</sup> По материалам статей профессора С.В.Грибовского, г.Санкт-Петербург





время как в процессе массовой оценки создается и применяется модель рынка группы объектов недвижимости.

Принимая во внимание эти различия, напрашивается вывод о том, что индивидуальная оценка теоретически является более точным инструментом измерения рыночной стоимости объектов недвижимости, чем массовая оценка. Однако этому мешает одно серьезное препятствие, которое весьма часто проявляется на практике - отсутствие субъективизма при создании моделей оценки стоимости. **Любая попытка сознательно понизить или завысить стоимость какого-нибудь одного объекта недвижимости при массовой оценке автоматически приведет к соответствующему занижению или завышению стоимости всех объектов недвижимости в оцениваемой группе, что не позволит при тестировании этой модели подтвердить ее качество.** Индивидуальная же оценка, претендуя на высокую точность, как показывает практика, в значительной степени подвержена влиянию субъективного фактора, при манипуляции аналогами, например, можно получить результаты оценки одного и того же объекта, значительно отличающиеся друг от друга. Именно поэтому качество индивидуальной оценки в рамках установленного законодательства проверяется комиссионным путем, расширенным составом акторов.

При прочих равных условиях, стоимость одного и того же объекта не может отличаться в разы, при научно обоснованном подходе к оценке. Бюджетное учреждение, наделенное соответствующими полномочиями, определяет кадастровую стоимость, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками

использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке<sup>4</sup>.

Кадастровая оценка, выполняемая по Федеральному закону № 237 и Методическим указаниям [3] сопровождается отчетом об оценке кадастровой стоимости, где помимо описания процесса кадастровой оценки представлены результаты анализа качества моделей кадастровой оценки<sup>5</sup>. Следовательно, при рассмотрении заявлений по установлению кадастровой равной рыночной, при обоснованных моделях рыночной и кадастровой оценок, при ранее использованных возможностях уточнения характеристик объектов, оценка может быть определена внутри доверительных интервалов, описанных в отчетах об оценке.

Таким образом, исполнение бюджетным учреждением своих локальных задач: сбор информации, в том числе о рыночных диапазонах стоимости, сбор ценообразующих факторов на постоянной непрерывной основе, работа с качеством моделей, в том числе на основании обращений по разъяснению в определении кадастровой стоимости, должно привести к упорядочению системных задач – определение кадастровой стоимости, планирование бюджетных сборов, экономическое бизнес планирование субъектов прав по объектам недвижимости.

#### Список использованных нормативно-правовых актов и литературы.

1. Грибовский С.В. О принципах и проблемах оценки недвижимости для целей налогообложения. М.: «Имущественные отношения в РФ», № 2 (125) 2012
2. Стандарты Международной ассоциации налоговых оценщиков (МАНО). Пер. с англ. НП «Российская коллегия оценщиков». – М.: Маросейка. 2013. – 472 с.
3. Методические указания о государственной кадастровой оценке. Приказ МЭРТ от 12.05.2016 № 226
4. Грибовский С.В., Соколов Б.В. Задача наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости при массовой оценке // Вопросы оценки. — 1999. № 1.
5. С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. 2-е изд., испр. и доп. М.: ООО «Про-Аппрайзер», 2017. 472 с. ISBN 978-5-504-01012-0
6. Лейфер Л.Ф., Крайникова Т.В. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород. 2017.

<sup>4</sup> Ст.3 Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной кадастровой оценке»

<sup>5</sup> п. 1.19 Методических указаний



# СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ ОБРАЗОВАНИЯ ПО НАПРАВЛЕНИЮ «ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ» В УРАЛЬСКОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ ГОРНОМ УНИВЕРСИТЕТЕ



## Колчина Маргарита Евгеньевна

*Доцент кафедры геодезии и кадастров Уральского государственного горного университета, градостроитель, кандидат экономических наук в области «Землеустройство»*

Активная подготовка специалистов в области учета земельных участков и объектов капитального строительства в России 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 (далее – УГГУ) (в это время - Уральская государственная горно-геологическая академия) был осуществлен первый набор студентов на специальность «Городской кадастр». Наша кафедра первая в Екатеринбурге и одна из первых в России 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 не-

движимости. Кроме того, присоединившаяся в 2003г. к Болонскому соглашению Россия повсеместно и интенсивно начала вводить европейскую двухступенчатую систему преподавания в вузах: первая ступень – бакалавриат, вторая – магистратура.

В 2011г., в соответствии с изменениями в земельной политике и в сфере учета недвижимости, а также принятием нового федерального образовательного стандарта (ФГОС 2009г.), 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.

К настоящему времени мы имеем **20-летний опыт работы** на данном поприще. За 15 лет кафедра выпустила много специалистов, работающих сегодня в государственных и муниципальных структурах, в частности, в Управлении Росреестра по Свердловской области, в ведущих профильных организациях и в бизнесе, в том числе руководителями частных компаний. Но мы не останавливаемся на достигнутом.

В 2017г. 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 2019 году УГГУ планирует открытие второй ступени высшего образования по направлению «Землеустройство и кадастры» – магистерской программы «Управление недвижимостью и развитие территорий». 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 профиля 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, выпускную квалификационную работу 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.

**Оцениванию 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 следующие 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»**. Сотрудники кафедры геодезии и кадастров также преподают в ИДПО УГГУ. Сегодня осуществляется реализация Программы профессиональной переподготовки «Кадастровая деятельность», утвержденной приказом МЭР РФ №541 от 24.08.2016. 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 геодезия, геология, экология, экономика, информатика, градостроительство, землеустройство, кадастр недвижимости, транспорт и инженерные сети. Многие пришли с производством. 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».



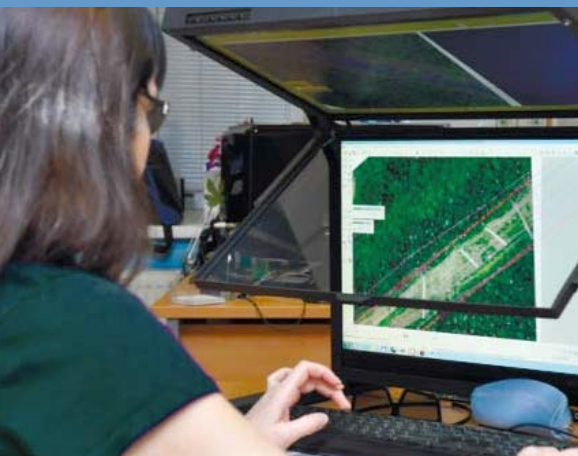
**Кафедра оснащена современными геодезическими приборами, фотограмметрической, измерительной и вычислительной техникой.** В составе кафедры имеется компьютерный класс с проектором и 12-ю ПЭВМ. Для закрепления навыков автоматизированного управления недвижимостью и территориями на кафедре используются 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.





# Технологии



# ОПЫТ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА С ЭЛЕКТРОННЫМИ СЕРВИСАМИ РОСРЕЕСТРА



## Гладких Константин Викторович

кадастровый инженер  
Ассоциации СРО «МСКИ»

13 июля 2015 года был принят Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ), который пришел на смену Федеральному закону от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Закон № 122-ФЗ) и Федеральному закону от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон № 221-ФЗ, в настоящее время «Закон о кадастровой деятельности»).

Закон № 218-ФЗ был принят для объединения ранее существовавшего двойного порядка учета и регистрации недвижимости – государственного кадастра недвижимости (ГКН) и единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) в единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Введение единого реестра недвижимости и прав на него было направлено, в первую очередь, на облегчение как ведение реестра недвижимости и прав на него, на исключение ошибок двойного учета и т.п., а также на упрощение порядка оформления и регистрации прав. Вместе с тем, с момента вступления в силу нового Федерального закона – 01.01.2017 и по настоящее время накопилось ряд противоречий и недоработок, которые усложняют деятельность, как кадастровым инженерам, Росреестру, так и заказчикам кадастровых работ.

С момента вступления в силу Закона № 221-ФЗ 01.03.2008 и до 01.01.2017 многочисленные изменения ФЗ были направлены, в том числе и на организацию и осуществление документооборота между кадастровыми инженерами, заявителями, органами местного самоуправления, органами государственной власти и иных заинтересованных лиц в электронной форме.

В частности, межевой, технический план и акт обследования подлежали, в свое время, представлению в кадастр в форме бумажного документа. Однако впоследствии, указан-

ные документы стали представляться в орган кадастрового учета исключительно в форме электронных документов, заверенных усиленной электронной подписью кадастрового инженера, а документ в бумажной форме подлежал изготовлению только по требованию заказчика кадастровых работ и не предназначен для передачи в Росреестр для осуществления учетных действий. Данные ЕГРП и ГКН в форме выписок и кадастровых планов территорий также могли быть запрошены первоначально исключительно в форме бумажного документа, тогда как в последующем появилась и электронная форма документа, заверенного электронной подписью органа, выдавшего его.

**Переход на электронный документооборот значительно упростил порядок не только ввода данных органом кадастрового учета, ускорил обработку документов – результатов кадастровых работ, но и подготовку исходящих документов в качестве результата учетных действий Кадастровой палаты и результата регистрационных действий Росреестра и предоставлению сведений из этих реестров.** Значительно сократились сроки обработки заявлений и запросов. Так, в настоящее время срок осуществления государственной регистрации прав осуществляется в течение 7 рабочих дней, осуществление действий по государственному кадастровому учету – 5 рабочих дней, единовременная государственная регистрация прав и действия по государственному кадастровому учету – 10 рабочих дней. Указанные сроки действуют при обращении в органы Росреестра напрямую, тогда как при подаче их через многофункциональные центры, сроки увеличиваются на 2 рабочих дня.

В период 2017-2018 г.г. Росреестром и кадастровыми палатами проведены основные работы по сокращению офисов приема документов, направленных на ликвидацию обращений и прием документов на бумажных носителях в Росреестр напрямую.



Вместе с тем, у электронного документооборота, помимо радужной и очень пропиаренной в СМИ стороны, имеется и обратная сторона медали.

Документы в электронной форме, заверенные электронной подписью, как правило, представлены в формате XML, который является универсальным пакетом данных и позволяет осуществить выгрузку и загрузку данных по определенным утвержденным схемам (XSD-схемы) в разные программные комплексы. Считать такие данные неподготовленному человеку очень затруднительно, а представление их в различные органы в электронной форме, как правило, никак не урегулировано. Практика показывает, что законодательное и информационное давление со стороны органов власти на отсутствие необходимости представления выписок из ЕГРН заявителям не срабатывает. По-прежнему, многие органы местного самоуправления и иные органы государственной власти, кредитные организации, нотариусы и т.д. отказываются рассматривать обращения граждан и юридических лиц без представления сведений Росреестра в бумажной форме, заверенной синей печатью (или «предупреждают» о значительном увеличении сроков рассмотрения). **Объясняется это достаточно просто:**

- отсутствием технической и финансовой возможности осуществления межведомственного электронного взаимодействия;
- отсутствием технически подготовленных специалистов, которые могут осуществить такие запросы;
- непониманием представленных данных в электронном виде или отсутствием возможности их считать.

Заявители, в свою очередь, не могут никаким образом (без использования технических средств) проверить полученные данные, как на верность их по содержанию, так и на достоверность запрошенных и представленных данных.

Росреестром ведется реестр недвижимости целиком в электронном виде, в бумажном виде хранятся лишь реестровые дела (заявления, поданные на государственную регистрацию). К 2017 году все документы, которые хранятся в Росреестре в бумажном виде, должны были быть приведены в цифровую форму. Таким образом, хранение и предоставление электронных документов у Росреестра не вызывает затруднений. Вместе с тем, большинство иных органов власти, местного самоуправления и т.п., ведут свои архивы в бумажном виде.

Как следует из вышесказанного, подшить в дело, например, выписку из ЕГРН в форме электронного документа, заверенного ЭЦП – в этих учреждениях не представляется возможным. Документы, подтверждающие осуществление сделок и возникновение прав для предоставления в Росреестр достаточно заверить ЭЦП заявителей и органа, который их выдал, тогда как такому органу необходим документ, заверенный синей печатью Росреестра, подтверждающей осуществление государственной регистрации прав. В итоге – все это влечет за собой для заявителей дополнительные походы в МФЦ для сдачи и получения таких документов. А это, в первую очередь, потеря времени и сроков, которые должны сокращаться электронным документооборотом. В сухом остатке плюсики вроде есть, но очень хиленький.

**Рассмотрим далее возможность обращения через Портал Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)), для чего сначала обратимся к истории вопроса.** Электронные услуги Росреестра появились в 2011 году, одновременно с появлением

электронной формы документов – результатов кадастровых работ. С этого периода началось развитие услуг, предоставляемых Росреестром в электронном виде и развитие самого портала в целом. В настоящее время, портал представляет собой громоздкое хламовище информации и услуг, а разобраться в его структуре и содержании очень сложно, в целом же не представляется возможным. Для поиска какой-либо информации в нем, намного удобнее использовать поисковые сервисы, такие как [google.com](http://google.com), [yandex.ru](http://yandex.ru) и т.д. Для примера достаточно попробовать найти XML-схемы

документов, предоставляемых в электронном виде. Казалось бы, что может быть специализированнее и, по логике вещей, должно находиться в разделе «Специалистам»? Но замыслы составителей портала не так просты: необходимо зайти в раздел «Физические лица», далее выбрать в разделе «Популярные запросы» меню «Зарегистрировать недвижимость» (Государственная регистрация прав и кадастровый учет недвижимости) и уж тогда, справа, вы сможете обнаружить меню, ссылка из которого ведет к XML-схемам как актуальным, так и архивным. Что может быть проще? Многочисленные перекидывания из одного раздела в другой, ссылки на нормативные акты и описания услуг практически не несут никакой смысловой нагрузки, а только усиливают негативное отношение к Порталу. Тем не менее, основной свой функционал:

- Осуществление государственного кадастрового учета и государственная регистрация прав;
- Предоставление сведений ЕГРН;

---

**К настоящему времени фактически единственным возможным способом обращения в Росреестр с заявлениями и запросами является только портал Росреестра – [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru), причем исключительно в электронном виде.**

---

- Справочная информация об объектах недвижимости в режиме online;
- Публичная кадастровая карта;
- Офисы и приемы,

(т.е. основные и наиболее востребованные услуги в электронном виде), представлен на главной странице и найти их достаточно просто.

Давайте разберем их все по порядку. Самую большую помощь в практике работы кадастрового инженера оказывает сервис «Справочная информация об объектах недвижимости в режиме online» (далее Справочная информация) и «Публичная кадастровая карта». Указанные сервисы позволяют осуществить как поиск учтенных в ЕГРН объектов недвижимости, так и ознакомиться с краткой информацией для достоверной идентификации такой недвижимости, а при наличии графической информации просмотреть её на публичной кадастровой карте. И обратное: исходя из графической части (в большей степени это касается земельных участков) можно найти объект недвижимости на публичной кадастровой карте, там же ознакомиться с кратким содержанием и выйти в сервис Справочной информации. В целом, информация, представленная в публичной кадастровой карте и Справочной информации, соответствуют друг другу, но есть и различия, даже в отношении одного и того же объекта недвижимости.

Как правило, справочная информация, представленная об объекте недвижимости на Публичной кадастровой карте, представлена в очень небольшом объеме. Вместе с тем, один из основных признаков недвижимости – сведения об уточненности площади, содержится только в данном разделе Портала. Поиск объекта недвижимости можно осуществить либо по карте, либо кадастровому номеру объекта, даже при отсутствии графических сведений у такого объекта в ЕГРН.

Кроме указанного, публичная кадастровая карта содержит сведения об объектах землеустройства и иных объектах, не являющихся в настоящее время объектами землеустройства или объектами недвижимости, но учет которых осуществляется Росреестром – зоны с особыми условиями использования, территориальные зоны, границы населенных пунктов и т.п.

Справочная информация, в свою очередь, позволяет осуществлять поиск объектов недвижимости, просматривать информацию о них только по семантическим данным ЕГРН. Основным достоинством является возможность осуществлять выборки не только по кадастровым номерам, но и по адресам, инвентарным, условным номерам, номерам государственной регистрации. Делая выборку по адресу об объектах недвижимости, можно делать достаточно глубокий анализ информации об объектах недвижимости, сведений о них, для последующего корректного запроса на предоставление сведений об объекте недвижимости из ЕГРН. Вместе с тем, имеется и ряд недостатков – запрос ограничен 200 записями, не зависимо от найденных видов недвижимости, тогда как в одном многоквартирном доме, может содержаться более чем 200 квартир с одним адресом

и установить, например, кадастровый номер здания уже не представляется возможным. Таким образом, установленное ограничение и отсутствие выбора вида недвижимости, в отношении которого осуществляется поиск информации, накладывает свои ограничения на выполнение аналитических обзоров сведений ЕГРН. Также достаточно затруднительно установить кадастровый номер объекта недвижимости, не обладающего структурированным адресом, но обладающего описанием местоположения как, например, земельных участков в садовых товариществах.

В целом, можно отметить, что именно Справочная информация и Публичная кадастровая карта, для кадастрового инженера являются одним из основных источников, позволяющих осуществить первичный анализ представленной заказчиками документации необходимой для осуществления кадастровых и землеустроительных работ.

#### В перечне оказываемых услуг в электронном виде значатся:

- Получение выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- Получение выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- Получение выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости;
- Получение выписки из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости;
- Получение выписки из ЕГРН о содержании правоустанавливающих документов;
- Получение кадастрового плана территории из ЕГРН;
- Получение сведений из ЕГРН посредством доступа к ФГИС ЕГРН;
- Подача заявления на государственную регистрацию прав;
- Подача заявление о государственном кадастровом учете;
- Подача заявления о единовременном кадастровом учете и государственной регистрации прав (рис.1).

Все указанные услуги позволяют подготовить и направить соответствующее обращение в территориальный орган Росреестра по субъекту, за исключением доступа к ФГИС ЕГРН. Заполнение данных в запросах и заявлениях интуитивно понятны и не вызывают больших затруднений. На последнем этапе запросы могут быть отправлены сразу, либо имеется возможность заверить его электронной подписью заявителя. В случае если лицо, которое осуществляет запрос, имеет право на получение сведений ЕГРН бесплатно, то отправить такой запрос можно только при наличии электронной подписи. Заявления об осуществлении ГКУ и ГРП как совместно в порядке «единого окна», так и по отдельности, подлежат заверению электронной подписью. Вроде бы все просто и понятно, **но есть ряд больших НО, которые либо осложняют получение соответствующей услуги, либо делают получение её невозможной для большинства заявителей.** (рис.2)

Рисунок 1.  
Перечень услуг,  
оказываемых Росреестром  
в электронном виде.

### Форма запроса сведений ЕГРН

1. Детали запроса (шаг 1 из 4)

Поля, отмеченные знаком (1), обязательны для заполнения

Прошу предоставить:

Выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

На объект недвижимости:

Тип объекта: (1) Квартира

Кадастровый номер:

Условный номер:

Обязательно должен быть заполнен Адрес объекта. Кадастровый (или условный) номер указывается при наличии.

Расположенный по адресу: (1)

Регион: (1) Выберите...

Район: (1) Выберите...

Населенный пункт: Выберите...

Улица:

Дом: (1)

Строение:

Корпус:

Квартира: (1)

Иное:

Иное описание местоположения:

Способ предоставления сведений:

**ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ**

- Получить выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
- Получить выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости
- Получить выписку из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости
- Получить выписку из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости
- Получить выписку из ЕГРН о содержании правоустанавливающих документов
- Получить кадастровый план территории из ЕГРН
- Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН
- Подать заявление на государственную регистрацию прав
- Подать заявление о ГКУ
- Подать заявление о ГКУ и ГРП

Рисунок 2.  
Статистика оказанных  
услуг по государственной  
регистрации в электронном  
виде за 2018 г.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ ПО ЗАЯВЛЕНИЯМ  
В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ В РАЗРЕЗЕ ОТДЕЛЬНЫХ СУБЪЕКТОВ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ п/п	Субъект РФ	Количество заявлений на государственную регистрацию прав в электронном виде			Изменение показателя (+/-), %	
		2016 год	2017 год	2018 год	в 2017 году по сравнению с 2016 годом	в 2018 году по сравнению с 2017 годом
1	Московская область	26 948	75 727	186 720	+ 181 %	+147 %
2	Москва	18 949	82 384	149 040	+335 %	+81 %
3	Республика Башкортостан	24 788	52 167	90 759	+110 %	+74 %
4	Свердловская область	20 084	51 671	84 901	+157 %	+64 %
5	Ростовская область	11 010	34 564	78 294	+214 %	+126 %
6	Республика Татарстан	22 400	46 892	77 655	+109 %	+66 %
7	Краснодарский край	4 941	32 762	75 945	+563 %	+132 %
8	Ставропольский край	13 121	22 456	75 001	+71 %	+234 %
9	Санкт-Петербург	18 166	36 426	60 759	+101 %	+67 %
10	Новосибирская область	2 839	13 896	59 006	+389 %	+325 %



**Электронная подпись** – это реквизит документа, позволяющий подтвердить принадлежность ЭЦП ее владельцу, а также зафиксировать состояние информации/данных (наличие, либо отсутствие изменений) в электронном документе в момент его подписания. «Простым» языком можно сказать, что электронная подпись – это специальный файл, имеющий расширение.sig (в большинстве случаев), который содержит в себе информацию или даже целый файл, позволяющий однозначно идентифицировать лицо, которое подписало документ, а также сам документ на момент его подписания. В случае если файл (документ) после подписания его электронной подписью был модифицирован (изменено его содержание, структура, состав и т.п.), то файл электронной подписи уже не удостоверяет указанный документ, т.е. не подтверждает его идентичность на момент подписания. Сразу хочется отметить, что изменение наименования файла не является его модификацией (за исключением изменения его расширения стандартными средствами операционной системы пользователя).

Существуют два вида подписи: присоединенная и отсоединенная. В случае с присоединенной, создается копия оригинального файла подписываемого документа с расширением sig и сама подпись как бы прикрепляется к подписываемому документу. Это можно заметить, потому как увеличивается размер файла после его подписания. В случае с отсоединенной подписью, подписываемый документ остается неизменным, подпись же сохраняется в отдельном файле. Отсоединенная подпись всегда идет парой файлов: файл подписи и файл исходного документа. В случае если производится изменение наименования файла документа, соответствующее изменение наименования необходимо осуществлять и у файла подписи. Визуализация электронной подписи в самом документе при его открытии не предусмотрена ввиду того, что она является реквизитом. Но есть исключения, например, электронная подпись ФНС при получении выписки из ЕГРЮЛ/ЕГРИП через онлайн сервис условно отображается на самом документе. Кроме этого, электронная регистрация Росреестром также отображается в документах, получаемых по результату выполнения регистрационных действий. Но следует понимать, что в случае, если электронная подпись является открепленной, такая визуализация сама по себе без файла подписи не влечет за собой удостоверения документа.

Само наличие и использование электронной подписи требует установки на пользовательском месте дополнительного программного обеспечения – криптопровайдер. **Криптопровайдер** это независимый модуль, выступающий «посредником» между операционной системой, которая с помощью определенного набора функций управляет им, и программой или аппаратным комплексом, выполняющим криптографические преобразования.

Наиболее распространенными криптопровайдером являются КриптоПро, который осуществляет работу с сертификатами ключа подписи, установленных на токенах, локальных хранилищах и КриптоАрт – программный продукт, позволяющий использовать сертификат ключа путем

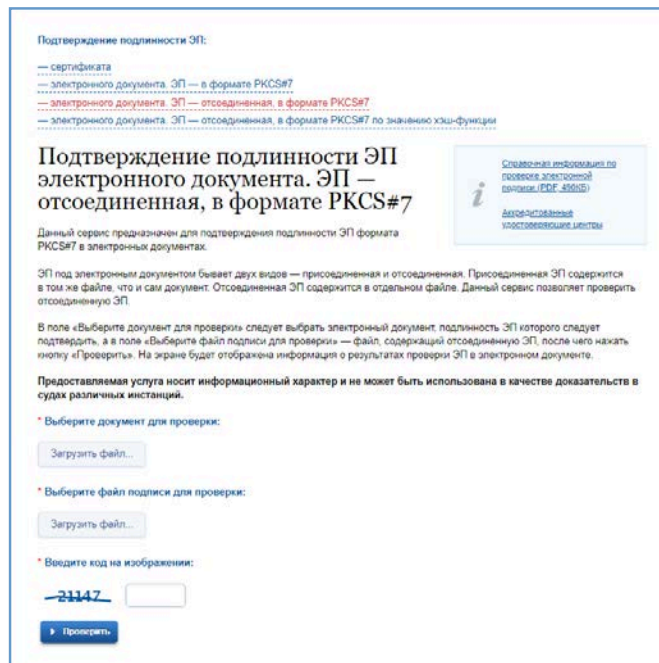


Рисунок 3. Сервис проверки подлинности электронной подписи и документа на портал Госуслуг.

шифрования файлов, создания файлов электронных подписей. Таким образом, получение электронной подписи в удостоверяющих центрах, как правило, не позволяет сразу использовать её в назначенных целях. Кроме этого, криптопровайдер может быть встроен в токен и входит в стоимость электронной подписи. Либо можно получить «облачную подпись», которая не требует установки на пользовательском месте никакого дополнительного программного обеспечения, а хранится такая электронная подпись у соответствующего удостоверяющего центра в облачном хранилище, доступ и взаимодействие с электронной подписью осуществляется осуществляется пользователем специализированным образом.

Порталом Росреестра принимаются только документы, заверенные открепленной электронной подписью (пара файлов). Использование присоединенной электронной подписи не предусмотрено и не реализовано. Указанную ошибку часто допускают нотариусы, когда заверяют документы присоединенной подписью. Клиент по результату заверения получает пару файлов – исходный отсканированный или созданный документ и этот же документ с присоединенной подписью с расширением sig. Заявитель и нотариус, как правило, не видят никакой разницы, тогда как порталом Росреестра такая пара файлов не принимается (проверить правильность и достоверность пары файлов всегда можно на портале госуслуг по ссылке: <https://www.gosuslugi.ru/pgu/eds/>). (рис.3)

Кроме указанного, для работы электронной подписи с браузером, посредством которого осуществляется доступ к portalу Росреестра, также требуется определенная настройка, осуществить которую рядовой пользователь самостоятельно не сможет. Таким образом, можно сделать

вывод, что услуги Росреестра, которые требуют заверения электронной подписью направлены только на заявителя, готового:

- понести достаточно серьезные финансовые расходы на покупку электронной подписи, программного обеспечения к ней,
- осуществить соответствующую настройку браузера и понести большие временные затраты на создание условий для получения услуг Росреестра в электронном виде.

**Подавляющее большинство заявителей - собственников недвижимости, обращаются в Росреестр нечасто,** с разовыми услугами (сделки, учет недвижимости, получение сведений и т.д.), и использование электронных услуг Росреестра направлено на достаточно узкий круг лиц, где заявителями выступают: органы местного самоуправления и гос. власти, нотариусы и т.п. Как в СМИ, так и самим Росреестром данный факт умалчивается. Вместе с тем, в настоящее время получает все большее распространение выпуск и использование «облачных подписей». Суть их заключается в том, что сама электронная подпись и программное обеспечение для её использования хранится на серверах удостоверяющего центра. Пользователь, при необходимости, загружает документы в «облако», где осуществляется удостоверение электронной подписью такого документа и по результату заявитель имеет возможность скачать сам документ и открепленную электронную подпись к такому документу. Стоимость услуг по выпуску «облачных подписей» в разы ниже стоимости получения электронной подписи на токене или в защищенном виде для установки в локальное хранилище, использование их не требует специальных познаний. Однако, порталом Росреестра удостоверение заявлений и запросов «облачными подписями» никак не реализовано, несмотря на громадный потенциал.

В свою очередь, минус портала Росреестра превратился в большой плюс для сторонних сервисов, которые реализовали его на коммерческой основе:

- Технокад ([www.technokad.ru/](http://www.technokad.ru/)),
- СКБ-Техно (<https://skb-techno.ru/>),
- Каднет (<https://www.kadnet.ru/>),
- Полигон (<http://pbprog.ru/>),
- Софтрегистр,
- ДомКлик,
- Элер (МосгорУслуга),
- СмартДил,
- Нотариат РФ и прочие.

В одних случаях работа в сервисах осуществляется посредством WEB-интерфейса, в других – посредством установки на пользовательский компьютер специального ПО. Независимо от внешнего вида, в сервисах реализованы не только более удобные способы заполнения заявлений и запросов, возможность создания заявлений на основе другого заявления, множественных однотипных запросов и т.п. Работоспособность таких продуктов зависит только от возможности доступа к API-интерфейсу портала Росреестра и, как правило, обеспечивает более устойчивое взаимодействие с территориальными органами Росреестра.

**Другим важным недостатком является неоднозначный подход к лицу, который обращается за соответствующей услугой Росреестра.** В данном случае, рассматривается вопрос лица, который обращается за соответствующей услугой в электронном виде. Так, при подаче обращения за предоставлением сведений или за осуществлением государственного кадастрового учета (в том числе учета изменений) могут только физические лица. Несмотря на тот факт, что заявление заполняется от юридического лица, представителем которого выступают физические лица с нотариально удостоверенной доверенностью, при автоматизированной проверке сформированного запроса или заявления, такое обращение отвергается Порталом, как поданное неуполномоченным лицом. В то же время, обращение юридического лица в лице его представителя, при обращении за государственной регистрацией прав – порталом Росреестра пропускается в работу.

Широко распространенной проблемой сервисов электронных услуг является отсутствие шаблона заявления при его заполнении. В случае если на каком-либо из этапов заполнения запроса или заявления происходит сбой в работе браузера, самого портала или как наиболее встречается – ошибкой подписания электронной подписью, происходит сброс заполненных данных, т.е. заявитель выходит на первоначальную страницу создания запроса или заявления. Учитывая, что время заполнения одного заявления составляет, примерно, от 10 до 15 минут, а ошибки возникают, как правило, на последнем этапе, процесс подачи заявления может затянуться на часы. Кстати, коммерческие сервисы полностью лишены данного недоразумения Росреестра, что увеличивает отток пользователей от Портала, которые являются постоянными пользователями электронных услуг.

В рамках вступления в силу Закона № 218-ФЗ, **Росреестром был представлен и широко пропиаарен «Личный кабинет кадастрового инженера».** Посредством указанного сервиса предполагалось предоставление более широкого спектра услуг, оказываемых Росреестром в электронном виде, появились «плюшки» для кадастровых инженеров в виде автоматизированной проверки документов – результатов кадастровых работ. В случае положительной проверки, подготовленный и проверенный документ может быть загружен в облачное хранилище Росреестра, доступ к которому по специальному уникальному идентификатору (УИН) мог получить регистратор, что снимало необходимость подачи документов с заявлением, достаточно было указать УИН. Идея была хорошая, а вот реализация - не очень, от слова «совсем».

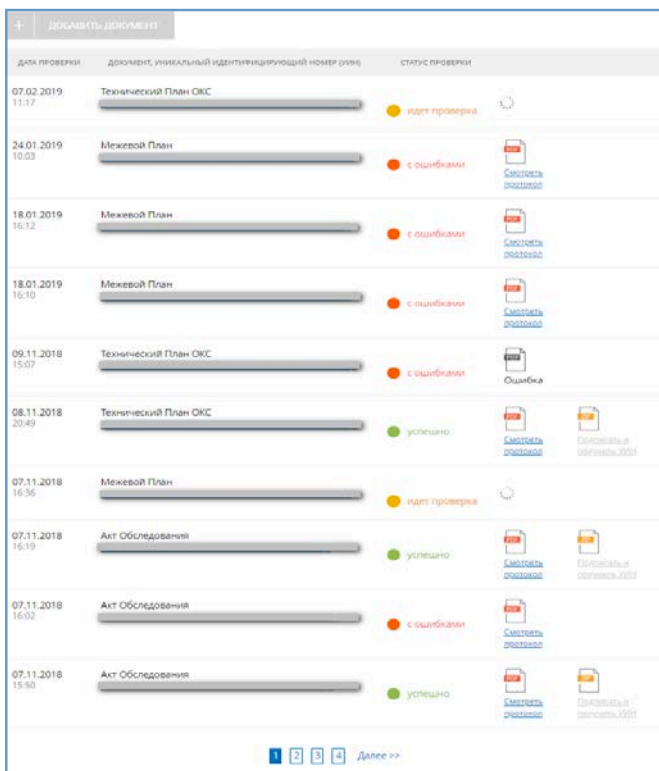
Во-первых, как проверка документов, так и присвоение УИН осуществлялась на коммерческой основе. Если присвоение УИН не вызывает нареканий, то к процессу автоматизированной проверки имеется ряд вопросов, которые Росреестр никак не снимает уже длительное время (а прошло уже порядка 2,5 лет !!!).

Кроме того, в результате систематических сбоев в работе Портала, проверка документов может затягиваться на

часы, дни и даже недели, что полностью отбивает желание пользоваться таким функционалом, пусть и за небольшую плату. В частности, у автора данной статьи межевой план находится на проверке с 07.11.2018 и вызывает уже спортивный интерес – а когда она завершится, без пинков, звонков и жалоб? Как выше сказано, присвоение УИН осуществляется исключительно в случае положительной автоматизированной проверки. Вместе с тем, межевые и технические планы, которые не прошли такую проверку, успешно проходили государственный кадастровый учет. Что стоит Росреестру разделить данную связку и кадастровые инженеры начнут массово пользоваться таким сервисом. Это не только удобно, но и ускоряет взаимодействие «кадастровый инженер -> заявитель -> Росреестр (МФЦ)». Именно поэтому, призывы Росреестра активно пользоваться личным кабинетом кадастрового инженера практически не находят отклика среди них. (рис.4)

Другая «вкусная плюшечка» личного кабинета – это расширенный перечень услуг в электронном виде. Даже можно сказать, что практически все виды заявлений и запросов, предусмотренных действующим законодательством, там представлены. Но опять же возникает одно, но большое НО. Они не работают. Даже не так, они работают, наверно, но не у всех регионов. В частности, обратиться с заявлением о внесении ранее учтенного объекта недвижимости не представляется возможным. В процессе обращения в одном из обязательных полей необходимо внести адрес объекта недвижимости, но сделать этого не представляется возможным. Соответствующее поле просто

Рисунок 4. Сервис автоматизированной проверки документов и помещения документов на временное хранение.



Дата проверки	Документ, уникальный идентифицирующий номер (уИН)	Статус проверки
07.02.2019 11:17	Технический План ОКС	идет проверка
24.01.2019 10:03	Межевой План	с ошибками
18.01.2019 16:12	Межевой План	с ошибками
18.01.2019 16:10	Межевой План	с ошибками
09.11.2018 15:07	Технический План ОКС	с ошибками
08.11.2018 20:49	Технический План ОКС	успешно
07.11.2018 16:56	Межевой План	идет проверка
07.11.2018 16:19	Акт Обследования	успешно
07.11.2018 16:02	Акт Обследования	с ошибками
07.11.2018 16:50	Акт Обследования	успешно

не позволяет внести адрес, не предусмотренный встроеным классификатором. Такая же история с заявлением на учет изменений объекта недвижимости: кадастровый номер изменяемого объекта недвижимости, вписанный без пробелов, или иных знаков, четко по форме - не принимается личным кабинетом и воспринимается как ошибочный (независимо от языка ввода, копирование и вставка, в том числе из портала - не помогает); ввести адрес объекта также не представляется возможным, т.к. Личный кабинет просто не видит в ФИАС город Екатеринбург. Ну что ж, мы люди простые, попросим помощи в соответствующем разделе. В ответ поступила следующая информация:

*«Заявка по данному УРД доступна только для следующих регионов: Красноярский край, Великий Новгород, Тверская область, Тюменская область, Хабаровский край, Ханты-Мансийский АО, Пермский край, Костромская область, Кемеровская область. В данном случае по соответствующим УРД рекомендуем обращаться непосредственно в МФЦ или терротдел*

*Аналогично с услугами:*

**Блок «Кадастровый учет»:**

*Учет в связи с изменением сведений об объекте недвижимости;*  
*Снятие с государственного кадастрового учета;*

*Внесение сведений о ранее учтенном объекте недвижимости;*

**Блок «Кадастровый учет с одновременной регистрацией прав»:**

*Снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения права;*

*Учет части объекта недвижимости и государственная регистрация ограничения права, обременения объекта недвижимости;*

*Снятие с государственного кадастрового учета части объекта недвижимости и государственная регистрация прекращения ограничения права, обременения объекта недвижимости;*

**Блок «Исправление ошибок»:**

*Исправление реестровой ошибки;*

**Блок «Предоставление сведений»:**

*Запрос о предоставлении сведений в виде копии документа;*

*Запрос о предоставлении сведений о территории либо зоне;*

**Блок «Иное»:**

*Заявление о наличии прав требований в отношении зарегистрированного права;*

*Внесение отдельных записей о правообладателе и отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости.*

*За уточнениями обращаться в ЦА Росреестра».*

Исходя из ответа, можно сделать вывод о том, что указанные услуги представлены только в регионах, которые перешли на ФГИС ЕГРН. Но это не точно. И не для широкого круга лиц. Только по запросу в службу поддержки, но, опять же, это не точно...

Я, как кадастровый инженер, смог воспользоваться только одним полезным видом обращений – запросом о предоставлении сведений ЕГРН, по результату обработки которого предоставляется расширенная выписка из ЕГРН (а не об основных сведениях). Иной функционал, как показала практика, является мертвым. Статистики нет никакой, сведения Росреестром не разглашаются. Вместе с тем, исходя из сообщений центрального аппарата Росреестра, в ближайшее время планируется еще сильнее расширить



функционал Личного кабинета, но вопрос – стоит ли? Может, есть смысл довести до ума то, что есть, а потом уже это расширять? Может, стоит потратить выделяемые миллиарды рублей не на расширение, а на доработку?

Ну и самый востребованный вид услуги **получение сведений из ЕГРН посредством доступа к ФГИС ЕГРН**. Благодаря данному сервису, получение актуальных сведений ЕГРН осуществляется в очень короткий срок (при хорошем отклике Портала – в течении нескольких минут), что значительно сокращает время на анализ документации. В то же время, отсутствие какой-либо классификации и сортировки результатов выполнения запросов, найти ранее запрошенные сведения практически не представляется возможным. Ну и ограничение в 200 записей никуда не делось, хотя отдельное спасибо за сортировку по виду объектов недвижимости. Помимо этого, хотелось бы обратить внимание на еще одну особенность. Посредством сервиса доступа к ФГИС ЕГРН имеется возможность осуществить запросы в форме выписок из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах и в форме кадастрового плана территории. Формирование сведений в КППТ в данном случае, происходит по сведениям, содержащимся в ЕГРН о кадастровом квартале, в котором расположен объект недвижимости, тогда как простой запрос на предоставление сведений в виде кадастрового плана территории, осуществляет выборку по графическому анализу, исходя из сведений о границах кадастрового квартала. К примеру, объекты недвижимости, учтенные в «нулевом» кадастровом квартале, войдут в состав предоставляемых данных по запросу о предоставлении КППТ, но не войдут в состав КППТ, предоставляемого посредством доступа к ФГИС ЕГРН. Указанная особенность нигде не регламентирована открыто и была вычислена эмпирическим путем.

В продолжение разговора об электронном документообороте **хочется отметить еще ряд аспектов, которые касаются самих документов, предоставляемых в электронном виде**. Закон № 218-ФЗ принят 13 июля 2015, вступил в силу спустя два с половиной года 01.01.2017 и, судя по всему, это стало полной неожиданностью для Росреестра. Приказами Минэкономразвития от 20.11.2015 № 861, от 08.12.2015 № 921, от 18.12.2015 № 953, от 01.03.2016 № 90 и рядом других приказов, были утверждены формы документов – результатов кадастровых работ, выписок из ЕГРН, кадастровых планов территорий, требований к их составу, подготовке, и т. д. Форма указанных документов, предоставляемых в электронном виде, подлежит утверждению Росреестром. Вместе с тем, до настоящего времени, применяются XML-схемы документов, разработанные в рамках действия Закона № 221-ФЗ. Если в отношении документов – результата кадастровых работ, изменения коснулись хоть и значительно по составу, но достаточно поверхностно по структуре, то выписка из ЕГРН является новым документом, ранее не существовавшим. Более того, выписка из ЕГРН является основным документом, выдаваемым Росреестром по результатам обработки заявлений и запросов, отличающегося только различным объемом сведений, включаемого в неё и, до настоящего времени, форма XML документа не утверждена.

По сути можно сказать, что тот документ, который мы видим в формате XML – является фантазией Росреестра «на тему». В результате указанного, имеется ряд противоречий, влекущих за собой нарушение прав заинтересованных лиц из-за недостоверных сведений, которые предоставляется Росреестром. Но волнует это Росреестр очень мало, так как это, в основном, проблема кадастровых инженеров, количество которых Росреестр старается всячески сократить. В частности, речь идет о включении в выписку сведений о правах. В ранее существовавшем порядке права на объект недвижимости вносились в ГКН на основании правоудостоверяющих документов (их можно условно назвать ранее учтенные права, сведения о которых не перерегистрированы в установленном порядке), а также из ЕГРП, которые прошли процедуру государственной регистрации в установленном Законом № 122-ФЗ порядке. Выписка из ЕГРН в форме XML-документа представляет собой, по сути, склеенную выписку из ГКН и выписку из ЕГРП. В результате такого «склеивания», сведения о ранее учтенных правах, которые ранее были внесены в ГКН, но не зарегистрированы в ЕГРП – не отражаются. Таким образом, ранее существовавшие права, которые имеют юридическую силу до настоящего времени, для всех заявителей просто пропали. Соответствующая строка в выписке из ЕГРН в человекочитаемой форме не заполняется. Вместе с тем, если прочитать такую выписку в оригинальном виде, например, открыв любым текстовым редактором, то можно обнаружить блок «Rights», который содержит в себе данные о виде права и правообладателе. Данное правило также относится и к правам, возникающим в силу закона – общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного дома, например. Как следует, неверный анализ исходных данных влечет за собой нарушение порядка согласования местоположения границ, споры о правах на земельные участки и т.д. Казалось бы, что сложного - выпустить информационное сообщение, описывающее данную проблему и обеспечивать необходимость более внимательного подхода к предоставляемым данным. Но, видимо, признавать свои недочеты Росреестру недосуг. (рис.5, 6)

Другим существенным недочетом формы выписки из ЕГРН, а также кадастрового плана территории, является отсутствие признака уточненности площади земельного участка. Согласно Закону № 221-ФЗ в редакции до 01.01.2017, Закона № 218-ФЗ в действующей редакции, местоположение границ и площадь земельного участка, являются одним из основных признаков объекта недвижимости, характеризующим его. Вместе с тем, сделать вывод о том, уточнена площадь земельного участка или нет, можно только при наличии признака погрешности определения площади, обозначаемого значением +/- X, а для ранее учтенных земельных участков, учет которых осуществлен до 01.03.2007, т.е. в рамках Федерального закона «О государственном земельном кадастре», только проанализировав Публичную кадастровую карту. Наличие уточненных границ, или отметки о необходимости проведения кадастровых работ в соответствующем реквизите выписки из ЕГРН не содержит прямого и однозначного указания на признак декларированности или уточненности площади.

Рисунок 5.

Выписка из ЕГРН в  
человекочитаемом виде,  
в которой не отражаются  
права, внесенные в ГКН.

ФГИС ЕГРН		полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости				
На основании запроса от 20.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 20.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:				
<b>Земельный участок</b>				
<small>(один объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		<b>66:41:0209033:100</b>		
Номер кадастрового квартала:	66:41:0209033			
Дата присвоения кадастрового номера:	09.02.1993			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 66:41:0209033:100			
Адрес:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, с/п "Спутник-2", уч. 17			
Площадь:	429 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	282856.86			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:				
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

ФГИС ЕГРН		полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости				
На основании запроса от 20.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 20.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:				
<b>Земельный участок</b>				
<small>(один объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		<b>66:41:0209033:100</b>		
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	садоводство			
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют			
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют			
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют			
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

ФГИС ЕГРН		полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости				
На основании запроса от 20.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 20.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:				
<b>Земельный участок</b>				
<small>(один объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		<b>66:41:0209033:100</b>		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют			
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют			
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.			
Получатель выписки:				
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

```
<?xml-stylesheet type="text/xsl" href="https://portal.rosreestr.ru/xsl/EGRP/Reestr_Extract_Biq/ZU/07/Common.xsl"?>
<KVZU xmlns="urn://x-artefacts-rosreestr-ru/outgoing/kvzu/7.0.1"
xmlns:smev="urn://x-artefacts-smev-gov-ru/supplementary/commons/1.0.1"
xmlns:num="urn://x-artefacts-rosreestr-ru/commons/complex-types/numbers/1.0"
xmlns:adrs="urn://x-artefacts-rosreestr-ru/commons/complex-types/address-output/4.0.1"
xmlns:spa="urn://x-artefacts-rosreestr-ru/commons/complex-types/entity-spatial/5.0.1"
xmlns:cer="urn://x-artefacts-rosreestr-ru/commons/complex-types/certification-doc/1.0"
xmlns:doc="urn://x-artefacts-rosreestr-ru/commons/complex-types/document-output/4.0.1"
xmlns:nobj="urn://x-artefacts-rosreestr-ru/commons/complex-types/natural-objects-output/1.0.1">
  <Parcels>
    <Parcel CadastralNumber="66:41:0209033:100" State="01"
    DateCreated="2007-03-17"
    DateCreatedDoc="1993-02-09"
    >
      <CadastralBlock>66:41:0209033</CadastralBlock>
      <Name>01</Name>
      <OldNumbers>
        <num:OldNumber Type="99" Number="66:41:0209033:100" />
      </OldNumbers>
      <Area>
        <Area>429</Area>
        <Unit>055</Unit>
      </Area>
      <Location>
        <Address> <adrs:OKATO>65401000000</adrs:OKATO>
        <adrs:KLADR>6600000100000</adrs:KLADR>
        <adrs:Region>66</adrs:Region>
        <adrs:City Name="Екатеринбург" Type="r" />
        <adrs>Note>обл. Свердловская, г. Екатеринбург, с/т &quot;Спутник-2&quot;; уч. 17</adrs>Note>
      </Address>
      <Category>003002000000</Category>
      <Utilization Utilization="141004000000" ByDoc="садоводство" />
      <Rights>
        <Right>
          <Name>Частная собственность</Name>
          <Type>001001000000</Type>
        </Right>
        <Owners>
          <Owner>
            <Person>
              <FamilyName> ██████████ </FamilyName>
              <FirstName> Г ██████████ </FirstName>
              <Patronymi> Г ██████████ </Patronymi>
            </Person>
          </Owner>
        </Owners>
      </Rights>
    </Parcel>
  </Parcels>
</KVZU>
```

Рисунок 6. Выписка из ЕГРН в текстовом виде, в которой отражены права, внесенные в ГКН

Казалось бы, что проще пойти навстречу профессиональному сообществу и добавить соответствующий реквизит в форму XML-документа выписки из ЕГРН и КПТ?

Как ранее было уже указано, документами, подготавливаемыми по результату кадастровых работ являются межевой план (в отношении объектов недвижимости – земельных участков), технический план (в отношении объектов недвижимости – объектов капитального строительства) и акт обследования (в отношении прекративших существование объектов капитального строительства). Исходя из требований Закона № 218-ФЗ, указанный перечень документов может изготавливаться в качестве бумажного документа и в качестве электронного документа. Для осуществления учетных действий в орган регистрации прав документы представляются в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера. Исключительно в случае, если это предусмотрено договором подряда, может быть подготовлена форма документа на бумажном носителе и только для передачи его заказчику по договору подряда.

Нормативными актами Минэкономразвития утверждены формы и состав сведений межевых, технических планов и актов обследований, а также требования к их подготовке в форме бумажного документа. Требованиями также определено, что электронная форма документа – это один или набор файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных. Документы приложения, если не определена (или не установлена) иная форма документа, представляют собой электронный образ бумажного документа. XML-схемы, используемые

для формирования XML-документов, считаются введенными в действие по истечении двух месяцев со дня их размещения на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru). При изменении нормативных правовых актов, устанавливающих форму и требования к подготовке межевого плана, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии изменяет XML-схемы, при этом обеспечивает возможность публичного доступа к текущей актуальной версии и предыдущим (утратившим актуальность) версиям на официальном сайте.

**Обобщая указанное можно сделать следующий вывод о формах документов:**

1. Документ в бумажной форме (бумажный документ) – это привычный нам всем документ, подготовленный с использованием технических средств или рукописным способом;
2. Документ в электронной форме (электронный документ) – это один или несколько файлов в формате XML, заверенные электронной подписью уполномоченного лица;
3. Электронный образ документа – это образ бумажного документа, созданный с использованием технических средств и заверенный электронной подписью уполномоченного лица, подготовившего документ в бумажной форме.

Согласно информации, представленной на портале Росреестра, последние введенные XML-схемы межевых планов были введены Росреестром 06.04.2016 г., технических планов



– 13.10.2015 г., актов обследований – 30.09.2014 г. Как следует из этого, указанные электронные формы устарели ни столько по форме, сколько по содержанию и составу сведений, которые подлежат включению в последующем в учет самим же Росреестром. С момента их введения были изменены не только нормативные акты, предусматривающие необходимый состав сведений, но и само законодательство в сфере земельной и градостроительной деятельности.

Как следует из информации, размещенной Росреестром в соответствующем разделе Портала:

*До ввода в действие новых XML-схем в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» межевой план, технический план, акт обследования предоставляются в Росреестр в виде XML-документов, подготовленных с использованием действующих XML-схем. Сведения, предусмотренные нормативными правовыми актами по 218-ФЗ, но отсутствующие в соответствующих элементах, размещенных на сайте Росреестра XML-схем (например, информация о договоре на выполнение кадастровых работ, наименование саморегулируемой организации, членом которой является кадастровый инженер), следует указывать в разделе «Заключение кадастрового инженера».* (рис. 7)

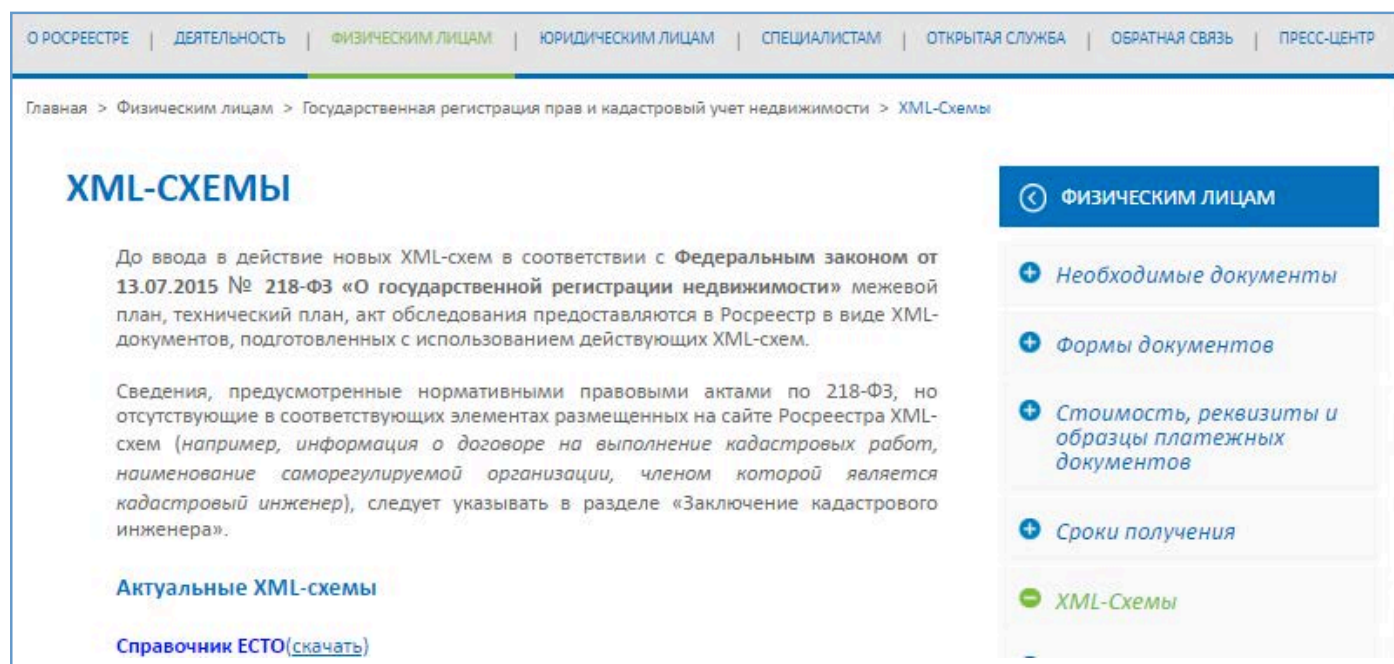
Таким образом, центральным аппаратом Росреестра прямо указано, что недостающие сведения подлежат описанию (включению) в соответствующем разделе электронной формы документа. Как показывает практика работы, включение большого состава сведений в разделе «Заключение кадастрового инженера» делает его громоздким и тяжелым к восприятию, что, в свою очередь, приводит к тому, что регистратором такое заключение может быть не оценено в полном объеме и должным образом (говорить о том, что они его просто не читают, или им лень, или просто нет

времени – нельзя). Тем не менее, рядом территориальных органов Росреестра (Челябинская область, Ленинградская область, Ульяновская область и т.д.) выносятся решения о приостановлении в связи с непредставлением электронного образа межевого или технического плана в бумажной форме, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера (в полном объеме или в какой-то части). Как следует из толкования указанных выше норм, такое требование является не законным. Но, как мы понимаем, большинство заказчиков заинтересованы в ускоренном получении результата учетных действий и кадастровые инженеры вынуждены изготавливать документы в бумажном виде и направлять электронные образы для снятия приостановлений.

Таким образом, устаревшие электронные формы документов – результатов кадастровых работ зачастую являются причинами приостановлений, как в силу противоречий действующего законодательства, так и в силу состава сведений. Казалось бы, введение актуальных XML-схем снимет часть проблем, а соответственно и оснований для приостановлений, но опять же, складывается впечатление, что Росреестр в этом не сильно заинтересован.

Как следует из анализа, **в настоящем были затронуты только часть актуальных проблем, связанных с формами электронного документооборота, тогда как состав сведений и их объем порождает еще больший перечень вопросов, которые в настоящее время Росреестром никаким образом не снимаются.** С момента появления института кадастровых инженеров, именно они являлись связующим звеном между государством в лице Росреестра и заинтересованными лицами, осуществляющими оформление своих прав. Вопросы, связанные с оформлением недвижимости, можно отнести к разряду одних из сложнейших, т.к. каждая

Рисунок 7. Информационное сообщение на Портале Росреестра.



ситуация является уникальной и требует индивидуального подхода. **В свою очередь, требования к кадастровым инженерам с каждым годом только возрастают, ответственность усиливается, а наказание ужесточается.** Но если рассматривать проблемы глубже, а не поверхностно, то сразу ясно, что зачастую большинство вопросов связано не только с квалификацией кадастровых инженеров, но и с инертностью Росреестра в принятии важных решений. Проблемы, которые находятся в компетенции именно Росреестра, никак не решаются, но вменяются в низкую квалификацию кадастровых инженеров.

Ошибки могут допустить все. Вместе с тем ошибки кадастровых инженеров сразу становятся предметом обсуждений и порицаний, тогда как ошибочные или неверные решения Росреестра и регистраторов в частности, скрываются, говорить о них нельзя. Складывается впечатление, что погоня за показателями деятельности зачастую становится центральной линией поведения Росреестра, а решение проблем откладывается на второй план или замалчивается. Самым ярким примером является работоспособность портала Росреестра. Так в августе 2018 года произошел сбой, в результате которого начали увеличиваться сроки приема заявлений в работу Порталом Росреестра, длительная обработка запросов ФГИС ЕГРН и работы Публичной кадастровой карты. Проблема была озвучена Росреестром только спустя несколько дней, когда начали нарушаться сроки обработки заявлений. По словам Росреестра, проблема оказалась в техническом обеспечении со стороны Ростелекома. Якобы сбой в центре обработки данных был обнаружен 20 августа, а проблема уже была решена 22 августа и в дальнейшем только возобновлялась работоспособность самого программного обеспечения. Ладно, поверим, что целых две недели центральный аппарат даже не знал об этом и делал вид, что все хорошо и работает как часики.

Далее, в ноябре месяце 2018г., вообще была приостановлена работа Портала. После продолжительных аварий в октябре 2018 года, Росреестр, прикрываясь DDOS атаками, усложнил работу со Справочной информацией online. Для каждого поискового запроса необходимо вводить контрольное значение с картинки Captcha. Кроме этого, даже в случае успешного ввода цифр с картинки, приходилось ждать специально сделанный Росреестром таймаут в 40 секунд до получения информации. В декабре Росреестр понял, что принятые им меры слишком суровы и изменил таймаут с 40 до 20 секунд. Т.е. пользователи просто так томилась в ожидании по 20 секунд на каждом запросе справочной информации. Судя по всему, это должно было как-то снизить нагрузку на сервера Росреестра. К чему это привело? Стало просто тяжелее анализировать информацию. Ждать по 20 секунд, пока откроется страница сведений об объекте недвижимости, чтобы понять, что это не тот объект, который необходим и все начинать с начала. Ну ладно, мы потерпим, нам не привыкать, хотя по этим причинам срываются сроки по исполнению кадастровых работ по договорам подряда и кадастровые инженеры реально могут «налететь» на санкции со стороны заказчиков, хотя вины их в этом нет... Во второй половине января 2019 года, Росреестр убрал

20-секундный таймаут. Сейчас для получения справочной информации достаточно правильно ввести цифры Captcha.

Но разве сложно было сделать информационное сообщение сразу, как только начались проблемы, о том, каким образом необходимо ввести себя пользователям в той или иной ситуации или воздержаться какое-то время от получения электронных услуг Росреестра? Та самая проверка межевого плана с ноября месяца в личном кабинете, о которой ранее было упоминание – это все результат сбоя. А еще достаточно много висит запросов в статусе «в работе» на предоставление сведений как во ФГИС ЕГРН, так и направленных через услуги Портала. Уже давно была замечена корреляция: как только начинаются проблемы в приеме заявлений и запросов, в работе Публичной кадастровой карте, значит через неделю или две все упадет в очередной раз.



В завершение хотелось бы сказать о том, что электронный документооборот в области государственного кадастрового учета, регистрации прав и смежных с ним областей развивается просто феноменальными темпами. **Совершенствуется законодательство, оптимизируются и автоматизируются многие процессы, что положительно сказывается на оказании соответствующих услуг. Вместе с тем, имеется достаточно большой слой проблем, которые не видны, да и по большому счету не очень-то и интересны обычным потребителям.** Среди них – работа ГИС ГМП, обеспечивающая присвоение УИН-ов для оплаты гос. пошлин и последующее уведомление соответствующего органа о получении платежа, переход на новые ключи шифрования для электронных подписей по ГОСТу 2012 г. (что опять было неожиданностью для Росреестра в первой половине января 2019 года), межведомственное взаимодействие между государственными и муниципальными органами и т.д.

Решение этих проблем лежит на законодательных и уполномоченных исполнительных органах власти, которые очень инертны в своих решениях. Да, сфера кадастра недвижимости очень сложна в понимании и регулировании. Может быть, стоит немного приостановиться, решить текущие проблемы, обкатать процессы до близкого к идеалу состояния, чтобы создать хорошую почву для дальнейшего развития?

# ФОТОГРАММЕТРИЧЕСКИЙ МЕТОД И ЕГО МЕСТО В КАДАСТРОВЫХ РАБОТАХ



## Кобзева Елена Александровна

главный инженер

АО «Урало-Сибирская Геоинформационная Компания»

В нормативных актах кадастровой деятельности [1,2] прямо указан фотограмметрический метод как один из способов получения сведений о местоположении объектов недвижимости. Но как его применять на практике? Попробуем разобраться.

Фотограмметрия (от фото..., греч. грамма – запись, изображение и ...метрия) - научно-техническая дисциплина, занимающаяся определением размеров, формы и положения объектов по их изображениям на фотоснимках. В настоящее время используют только цифровые фотоснимки, а фотосъемку земной поверхности ведут с высоты от 70 м до 700 км. Фотоаппаратуру устанавливают на космических аппаратах, пилотируемых и беспилотных самолетах, коптерах. Соответственно, объекты местности изображаются на фотоснимках с разной детализацией и точностью (рис. 1). Размер проекции пикселя снимка на местности (разрешение) - первый фактор, который влияет на качество определения пространственных координат объектов местности по фотоснимкам.

**Технология превращения «сырых» фотоснимков в карту-план или каталог координат объекта недвижимости, в обобщенном виде одина для всех видов космо и аэрофотосъемки, а именно:**

- 1) фотосъемка (с самолета, коптера, космического аппарата),
- 2) геодезическая привязка фотоснимков к пунктам государственной геодезической сети,
- 3) создание фотограмметрической модели местности с заданной точностью, в заданной системе координат,
- 4) определение координат объектов местности по фотограмметрической модели (стереоскопически).

В случае, когда не требуется высокая точность координат (например, 2,5 м для земель сельхозназначения), на основе фотограмметрической модели изготавливают

ортофотоплан и по нему моноскопически определяют местоположение объектов местности. Подчеркну – ортофотоплан всегда является производным продуктом от фотограмметрической модели, даже если это не видно явно в программном продукте обработки аэро(космо)фотоснимков.

Итак, последующие факторы, обуславливающие точность фотограмметрического метода, таковы:

- качество оборудования (калиброванный фотоаппарат, многочастотные ГНСС-приемники, сертифицированное программное обеспечение);
- тщательный анализ исходной геодезической основы (опора на пункты ГГС 2-3 класса; исключение пунктов более низкого класса точности – полигонометрии, ОМС и пр.);
- способ определения координат объектов местности (по стереомодели или по ортофотоплану).

На последнем пункте необходимо остановиться подробнее. Наибольший объем кадастровых работ, связанный с определением координат объектов, производится



Рисунок 1 - Сравнение разрешения космических (слева) и аэрофотоснимков (справа).



в населенных пунктах. Причем определения выполняются очень тщательно. Во-первых, застроенные территории отличаются скученностью разноплановых объектов (жилых и промышленных зданий, ограждений, объектов улично-дорожной сети, инженерной инфраструктуры и пр.). Прежде чем измерить объект, его необходимо аккуратно и однозначно идентифицировать. Во-вторых, нормативная точность измерения координат высока – 10 см согласно Приказу Минэкономразвития от 01.03.2016 г. № 90.

Как показывают специальные исследования ортофотопланов и стереомоделей [3,4], надежное определение координат характерных точек границ недвижимого имущества составляет:

- по земельным участкам: 24-30 % (по ортофотоплану) и 80-92 % (по стереомодели)
- по зданиям, строениям: 12-18 % (по ортофотоплану) и 72-80 % (по стереомодели).

Дешифрирование и измерение координат характерных точек недвижимого имущества должны выполняться по стереомоделям. Ортофотопланы непригодны для определения координат характерных точек границ земельных



Рисунок 2 – Стереофотограмметрическое определение местоположения объектов недвижимости для карт-планов.

участков и контуров объектов недвижимости в рамках кадастровых работ в населенных пунктах. Данный тезис относится и к пилотируемой аэрофотосъемке, и беспилотной.

В таблице 1 приведены требования к виду съемки и фотограмметрическим определениям в зависимости от категории земель, на которых производятся работы.

Таблица 1. Условия применения фотограмметрического метода.

№ П/П	КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ И РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	СРЕДНЯЯ КВАДРАТИЧЕСКАЯ ПОГРЕШНОСТЬ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК, НЕ БОЛЕЕ, МЕТРА	ВИД СЪЕМКИ	ФОТОГРАММЕТРИЧЕСКИЙ ПРОДУКТ ДЛЯ ИЗМЕРЕНИЯ КООРДИНАТ ОБЪЕКТОВ
1	Земельные участки, отнесенные к землям населенных пунктов	0,10	Аэрофотосъемка с самолета или БПЛА	Стереомодели
2	Земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения и предоставленные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства	0,20	Аэрофотосъемка с самолета или БПЛА	Стереомодели
3	Земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения, за исключением земельных участков, указанных в пункте 2	2,50	Аэрофотосъемка, космическая съемка	Ортофотоплан
4	Земельные участки, отнесенные к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землям обеспечения космической деятельности, землям обороны, безопасности и землям иного специального назначения	0,50	Аэрофотосъемка с самолета или БПЛА	Стереомодели
5	Земельные участки, отнесенные к землям особо охраняемых территорий и объектов	2,50	Аэрофотосъемка, космическая съемка	Ортофотоплан
6	Земельные участки, отнесенные к землям лесного фонда, землям водного фонда и землям запаса	5,00	Аэрофотосъемка, космическая съемка	Ортофотоплан



Рисунок 3 - Стереофотограмметрические модели в муниципальной администрации.

Сегодня фотограмметрический метод уже не экзотика в кадастровой практике. Приведу опыт только нашего предприятия. В 2018 году АО «УСГИК» приняло участие в комплексных кадастровых работах в 30 кадастровых кварталах на территории Республики Башкортостан. Задачей компании было выполнение аэрофотосъемки, создание стереомоделей, определение по ним координат характерных точек границ земельных участков и объектов капитального строительства со средней квадратической погрешностью 10 см (рис. 2). Работы проводились на территориях разных типов: с многоквартирной застройкой, с частной застройкой, в садовых товариществах.

В среднем, координирование точек по стереомоделям и создание векторных объектов для карт-планов выполнялось со скоростью один кадастровый квартал за неделю. Осуществлялся выборочный геодезический контроль и досъемка точек, невидимых на аэрофотоснимках (например, под кронами деревьев). Объем досъемки не превысил 5-10 % от всего количества земельных участков и ОКСов.

**Особенностью наших работ является передача стереомоделей в Администрации муниципалитетов** (рис. 3). Как правило, специалисты земельных комитетов, отделов архитектуры и градостроительства осваивают стереонаблюдения за пять дней. Среди наиболее активного применения



## АО «УРАЛО-СИБИРСКАЯ ГЕОИНФОРМАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ»

(УСГИК)

**СПЕЦИАЛИЗИРУЕТСЯ НА ВЫСОКОТОЧНЫХ  
ФОТОГРАММЕТРИЧЕСКИХ РАБОТАХ.**

Потребителями продукции являются муниципальные, государственные службы, а также предприятия горно-добывающей промышленности, электроэнергетики и пр.

**КОМПАНИЯ РАЗРАБАТЫВАЕТ И ПОСТАВЛЯЕТ  
СТЕРЕОМОНИТОРЫ SM-1.**

стереомоделей – согласование карт-планов, приемка инженерно-геодезических изысканий, проведение муниципального земельного контроля. Несомненно, стереофотограмметрический метод становится все более популярным благодаря наглядности, объективности, простоте использования, а главное – экономии финансовых и временных затрат.

### Список использованных нормативно-правовых актов и литературы.

1. Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения».
2. Приказ Минэкономразвития России от 21.11.2016 № 734 «Об установлении формы карты-плана территории и требований к ее подготовке, формы акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требований к его подготовке».
3. Алябьев А.А. Кобзева Е.А. Литвинцев К.А. Фотограмметрический метод в кадастровых работах: цифровые стереомодели и ортофотопланы. – Геопрофи, 2018, № 2.
4. Сборник статей по итогам научно-технической конференции. – Выпуск 9. – М.: МИИГАиК, 2018. – 246 с. / Приложение к журналу Известия вузов «Геодезия и аэрофотосъемка».



# «ПОЛИГОН» – НЕЗАМЕНИМЫЙ ПОМОЩНИК КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА



ООО «Программный центр» предлагает кадастровым инженерам программные решения для эффективного ведения кадастровой деятельности: платформа «Полигон Про», бесплатные веб-сервисы «Полигон», электронные подписи для взаимодействия с Росреестром. Кроме того, активную работу по профессиональной переподготовке и повышению квалификации кадастровых инженеров ведет учебный центр «Академия Полигон». Расскажем подробнее.

## Платформа «Полигон Про»

Универсальная многомодульная платформа «Полигон Про» предназначена для оформления документов по любым видам кадастровых работ, а также для взаимодействия с Росреестром. Поскольку платформа состоит из модулей, то каждый пользователь с легкостью подберет оптимальную по функционалу и стоимости лицензию, в которую включены те возможности, которые необходимы именно ему (рис.1). Подробнее о «Полигон Про» [на сайте pbprog.ru](http://на сайте pbprog.ru)

Полный комплекс возможностей включает в себя лицензия **«Полигон Про: Максимум»**. Лицензия позволяет оформлять печатные и электронные (XML, ZIP) документы межевых и технических планов, схем расположения земельных участков на КПП, актов обследования объектов недвижимости, карт (планов) и др. Для формирования графической части документов разработан специализированный графический редактор «Графика», который взаимодействует со всеми текстовыми модулями платформы «Полигон Про» (рис. 2, 3). **Редактор ориентирован на кадастровую деятельность и предусматривает работу в двух режимах в зависимости от вида графических работ:**

- режим «Чертеж» – для построения графической части межевых и технических планов и других результатов кадастровой деятельности,
- режим «Позтажный план» – для создания чертежей помещения и поэтажных планов, которому и будет посвящена статья.

«Полигон Про» позволяет взаимодействовать с Росреестром, не покидая свое рабочее место. Вы отправляете документы на постановку на кадастровый учет объектов недвижимости и/или регистрацию прав и получаете результат по отправленным заявкам прямо в программе. В окне «Обмен с Росреестром» отображается вся история статусов по каждой заявке. Важно отметить, что отправка документов в Росреестр из «Полигон Про» осуществляется



бесплатно: до 30 пакетов каждого вида на постановку на кадастровый учет и до 150 пакетов на регистрацию права в течение каждого месяца. В случае если количество планов превышает 30, за небольшую доплату можно оформить услугу «Безлимит» и отправлять из программы неограниченное количество документов.

Специально для кадастровых организаций разработана лицензия «Полигон Про: Компания», которая позволяет использовать полный функционал платформы «Полигон Про» на 6 рабочих местах. Руководитель организации сможет осуществлять контроль работы сотрудников в модуле «Монитор руководителя». Также в лицензию включена услуга «Приоритетная техподдержка», которая предоставляет право получения технической поддержки в приоритетном порядке, выбор специалиста, а также возможность запросить экспертные заключения по спорным вопросам. Подробнее о «Полигон Про: Компания» [на сайте pbprog.ru](http://на сайте pbprog.ru)



Рисунок 1.

Универсальная многомодульная платформа «Полигон Про», стартовое-окно.

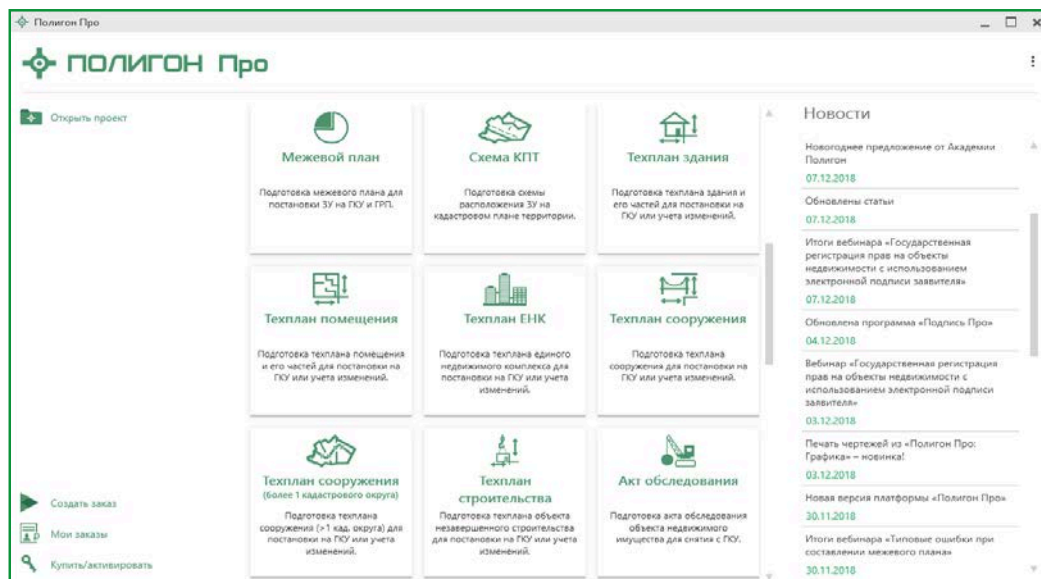


Рисунок 2.

Межевой-план.

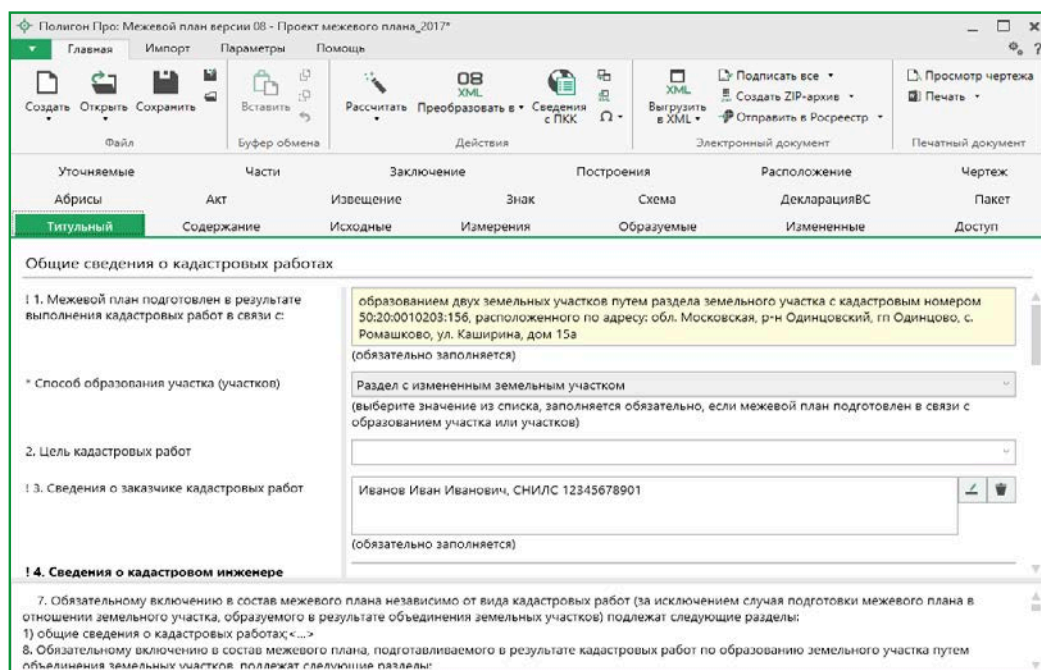
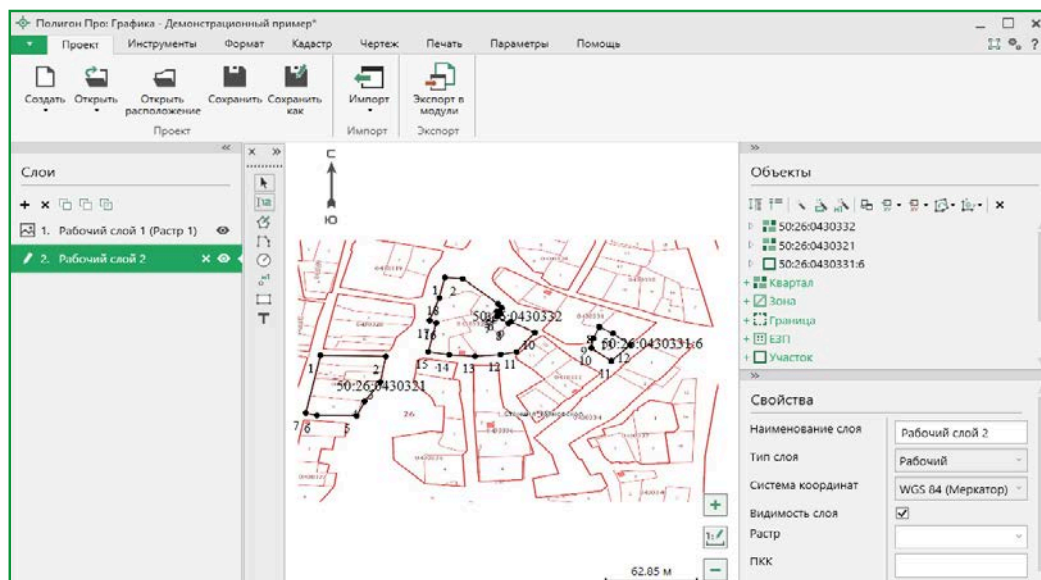


Рисунок 3.

Специализированный графический редактор «Графика».



## Удостоверяющий центр. Электронные подписи для взаимодействия с Росреестром

Для отправки пакетов в Росреестр необходимо наличие электронной подписи (ЭП) для взаимодействия с Росреестром. Получить ЭП можно в Удостоверяющем центре ООО «Программный центр» прямо в программе «Полигон Про». **Модуль «Удостоверяющий центр» предназначен для взаимодействия с Удостоверяющим центром (далее – УЦ) и предоставляется пользователям программы бесплатно.**

Кадастровые инженеры могут оформить ЭП не только для себя, но и для своих клиентов – заказчиков кадастровых работ. Для этого необходимо подписать договор и стать доверенным лицом УЦ. Для доверенных лиц установлены специальные цены на ЭП заявителей. К тому же конечную цену на электронную подпись доверенное лицо устанавливает самостоятельно, что позволяет кадастровому инженеру получить дополнительный доход.

**Примечание.** Для тех, кто еще не является пользователем «Полигон Про», разработана бесплатная программа «Подпись Про», которая также позволяет взаимодействовать с УЦ: сформировать запрос на сертификат, скачать и установить сертификат и др. Функционал для подписания различных документов – платный, но всего 300 рублей за год. [Электронные подписи для Росреестра на pbprog.ru](http://pbprog.ru)

## Бесплатные сервисы «Полигон»

На сайте Программного центра pbprog.ru размещены веб-сервисы «Полигон». Сервисы являются отличными помощниками для ведения кадастровой деятельности и позволяют бесплатно печатать (визуализировать) любые XML-файлы, выполнять конвертацию информации, например, из XML-файлов в форматы MIF/MID, DXF, Shape и другое. Особой популярностью среди веб-сервисов пользуется «Архив КПТ», который позволяет хранить и обмениваться с коллегами кадастровыми файлами (КПТ, выписками о ЗУ и др.). Кроме указанных веб-сервисов на сайте вы найдете сервис для поиска пунктов ОМС и ГГС, сервис для проверки ZIP-архива на комплектность, георедактор и другие. [Подробнее о веб-сервисах «Полигон» на сайте pbprog.ru](http://pbprog.ru)

## Академия Полигон

Чуть меньше года назад на базе Программного центра начал свою работу учебный центр «Академия Полигон», который действует на основании лицензии, выданной

Министерством образования на осуществление образовательной деятельности. За время работы Академии курсы профессиональной переподготовки и повышения квалификации кадастровых инженеров прошли уже 720 слушателей. Программы дополнительного профессионального образования, по которым проходит обучение, полностью соответствуют Приказу Минэкономразвития России № 541 от 24.08.2016 г. «Об утверждении типовых дополнительных профессиональных программ в области кадастровой деятельности». По окончании обучения слушатели курсов получают выпускные документы установленного образца и соответствующие требованиям СРО. Кроме того, в учебном центре проходят и дополнительные курсы по оформлению межевых и технических планов.

Преподавателями курсов в Учебном центре являются не только ведущие специалисты Программного центра, но и сотрудники Росреестра, представители различных СРО, преподаватели Вятского государственного университета и Санкт-Петербургского Горного университета, действующие кадастровые инженеры.

Обучение проходит дистанционно, т.е. без отрыва от работы. Посещая онлайн-лекции, можно задавать интересные вопросы преподавателям в режиме реального времени, обмениваться опытом с коллегами. Все обучающие материалы, видеозаписи лекций, презентации, методические пособия размещаются в Личном кабинете слушателя. К тому же, на время обучения всем слушателям бесплатно предоставляется программа «Полигон Про».

[Подробнее о курсах переподготовки и повышения квалификации на на pbprog.ru](http://pbprog.ru)

**Внимание!** В феврале 2019 г. в городе Кирове «Академия Полигон» проведет Семинар – повышение квалификации на тему «Актуальные вопросы законодательства в области кадастровой деятельности». В рамках семинара планируются выступления представителей СРО, Росреестра и кадастровой палаты, а также ведущие специалисты и преподаватели Программного центра. По результатам семинара участникам будет выдано удостоверение о повышении квалификации установленного образца. Стоимость участия от 2000 руб. Приглашаем к участию всех желающих.

**ООО «ПРОГРАММНЫЙ ЦЕНТР»**  
**8-800-707-41-80,**  
**8 (499) 600-600-0**  
**sales@pbprog.ru**

**СТАНЬТЕ КЛИЕНТОМ ПРОГРАММНОГО ЦЕНТРА  
И ПОЛУЧИТЕ НАДЕЖНОГО ПОМОЩНИКА ДЛЯ ЭФФЕКТИВНОГО ВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ,**

который обеспечит Вас комплексом необходимых знаний и инструментов для работы и никогда не оставит Вас наедине с проблемами. С нашими продуктами Вы сможете разумно применить свой опыт и правильно организовать деятельность, при этом экономя время.

**СТАНЬТЕ ПРОФЕССИОНАЛОМ СВОЕГО ДЕЛА С ООО «ПРОГРАММНЫЙ ЦЕНТР»!**

## S-MAX GEO ГОВОРЯТ ПОЛЬЗОВАТЕЛИ



### А.С. Сохранов

*В 2014 г. окончил геодезический факультет МИИГАиК с присвоением квалификации бакалавр по направлению «геодезия». С 2015 г. работает в ООО «Руснавгеосеть», в настоящее время — руководитель направления партнерской деятельности*

Продолжаем серию публикаций, посвященных российскому ГНСС-приемнику **S-Max GEO**, представленному в журнале «Геопрофи» № 2-2017 (с. 37) и № 3-2017 (с. 26–28). В июне 2017 г. стартовали продажи\*

S-Max GEO со склада ООО «Руснавгеосеть» через партнеров компании в различных регионах России. За прошедшие два месяца накоплен достаточный опыт работы с новым оборудованием, которым мы попросили поделиться первых пользователей, занимающихся кадастровыми работами, геодезическим обеспечением строительства автомобильных дорог и линий связи, а также выполняющих исполнительные топографические съемки объектов линейного и площадного типов.



### Какое ГНСС-оборудование необходимо кадастровым инженерам?

*Евгений Лисёнкин, кадастровый инженер (Новосибирск)*

«Мой основной профиль работ — вынос в натуру, уточнение границ и разделение земельных участков. Измерения спутниковым приемником провожу, в основном, в режиме RTK от сети постоянно действующих базовых станций ГНСС Новосибирской области (ПДБС НСО).

С компанией «Интер-Гео» (Новосибирск), которая занимается продажей оборудования и метрологическими поверками, я сотрудничаю уже не первый год. Когда встал вопрос о приобретении нового ГНСС-приемника, обратился к специалистам компании.

Мне, как кадастровому инженеру, важно соотношение цены и качества прибора. Исходя из данного принципа, мне предложили ГНСС-приемник S-Max GEO, проведя его демонстрацию и тестирование. Спутниковый приемник привлек мое внимание, в первую очередь, своими функциональными возможностями, при невысокой стоимости по сравнению с другими моделями.

ГНСС-приемник S-Max GEO надежно работает в режимах - статика, кинематика, RTK, стабильно поддерживает связь с сетью ПДБС НСО. Принимает большое количество сигналов спутников и быстро получает фиксированное решение даже в местах, где прием сигнала затруднен.

Очень понравилось, что в отличие от других геодезических спутниковых приемников, с которыми мне приходилось иметь дело, **S-Max GEO уверенно работает на участках, покрытых лесом, а также вблизи зданий. В случае потери фиксированного решения он быстро восстанавливает его, экономя время и нервы.**

\*Статья опубликована в журнале «Геопрофи» № 4-2017 (с. 34-36)



В качестве контроллера предусмотрен смартфон с программным обеспечением Survey Mobile. Его доступное и понятное меню обеспечивает мобильность и удобство в применении оборудования при полевых измерениях. Также приятно отметить надежную и мощную связь по Bluetooth контроллера с приемником, даже на расстоянии между ними 20-30 м. Среди отрицательных моментов - небольшая емкость аккумулятора и наличие операционной системы (ОС) Android у смартфона, когда привык к iOS. Также хотелось бы добавить электронный уровень.

Могу рекомендовать этот спутниковый приемник кадастровым инженерам, строителям, геодезистам широкого профиля, как современный, недорогой и качественный прибор».

### Какие функции ГНСС-оборудования наиболее востребованы при работе на линейных объектах?

*Дмитрий Павлов,  
исполнительный директор, ООО «Норпа» (Санкт-Петербург)*

«Основным видом деятельности нашей компании являются геодезические работы по сопровождению строительства линейных объектов: вынос проекта в натуру, контроль строительства автодорог и прокладки траншей, исполнительная съемка завершенных участков строительства. Для выполнения данных работ мы приобрели комплект из двух ГНСС-приемников S-Max GEO со встроенными УКВ-модемами, при этом обратив особое внимание на дальность их действия.

С помощью этого приемника в режиме RTK осуществляется вынос отдельных точек, осей дорог и траншей, разбивка участков под склады и др. Основной канал связи при работе в режиме RTK - УКВ-модем с мощностью в 2 Вт, который позволяет измерять координаты точек на расстояния до 5 км от базового приемника. В некоторых случаях для повышения стабильности сигнала к УКВ-модему подключали внешнюю антенну, поднимая ее на вежу.

Использовался и другой канал связи в режиме RTK - встроенный Bluetooth (повышенного радиуса действия).



Как указано производителем, он должен работать на расстоянии до 800 м. Связь по Bluetooth была стабильной, работы проводились в пределах 100–200 м на местности с несложным рельефом. Этот режим позволяет меньше расходовать емкость аккумулятора (чем УКВ-модем), что актуально для данного типа приемника. При использовании для передачи данных от базовой станции УКВ-модема емкости аккумулятора хватает всего на 3 часа. Следует отметить один недостаток — поменять аккумулятор можно только выключив приемник.

Наличие у S-Max GEO возможности приема поправки RTX от спутника (платная подписка) позволяет работать без базовой станции. По заявленным техническим характеристикам при использовании данного режима при первой инициализации в течение 30 минут координаты определяются с точностью 5–10 см. Фактически, примерно через 10 минут, достигается точность в плане меньше 10 см.

В комплекте с приемником поставляется полевое ПО для ОС Android Survey Mobile, разработанное компанией Spectra Precision (подразделение Trimble). Программное решение хорошо продумано и удобно в работе. Присутствуют основные функции: разбивка, съемка, расчеты, калибровка, работа с системами координат, а также картографические подложки, в том числе в формате DXF. ПО позволяет выполнять измерения по технологии VRS (принцип виртуальной базовой станции), хотя этот метод пока не сильно распространен в России. **ГНСС-приемник S-Max GEO может работать в полевых условиях и с другими программами - Survey Pro и SurvCE/SurvPC.**

К плюсам данного прибора следует отнести: небольшой вес, хорошую оснащенность в поставляемой комплектации, качество изготовления, удобство работы (УКВ-антенна спрятана в вежу), минимум необходимых настроек, наличие ПО для смартфона с ОС Android. Минусы: один аккумулятор в каждом приемнике (два в комплекте), отсутствует встроенный GSM-модем.

Подводя итог нашего небольшого опыта, отметим следующее: однозначно рекомендуем ГНСС-приемник S-Max GEO для геодезических работ при обеспечении строительства протяженных линейных объектов, так как плюсы пе-

решивают минусы. Чтобы увеличить продолжительность работы приемника в холодный период года стоит приобрести несколько запасных аккумуляторов для стандартного оборудования Trimble (спутниковые приемники серии Rx, цифровой нивелир Dini), что не потребует больших затрат.

### **ГНСС-приемник S-Max GEO — это выбор для начинающих компаний или для тех, кто уже прочно стоит «на ногах» и имеет не один десяток приборов?**

*Ильнур Гайнутдинов, геодезист, Инжиниринговая компания «Дежавю» (Казань)*

«Наша компания успешно работает на рынке строительных услуг с 2002 г. За это время накоплен немалый опыт использования ГНСС-приемников различных брендов. В этом году был приобретен комплект из двух ГНСС-приемников S-Max GEO. Хочется поделиться первыми впечатлениями о работе с ним.

Из положительных моментов следует выделить:

- хорошую комплектацию, включающую все необходимое для проведения измерений, а именно, легкую карбоновую вежу для установки приемника и прочный кейс;
- отличное полевое программное обеспечение, установленное на смартфон, для съемки и управления приемником, которое оказалось проще и нагляднее, чем ПО SurvCE, предлагаемое большинством производителей.

Важным фактором при выборе S-Max GEO был финансовый вопрос. На мой взгляд, в настоящее время на рынке нет более выгодного предложения по соотношению цена/качество.

Также хотелось бы обратить внимание на несколько конструктивных недочетов:

- отсутствие «горячей» замены аккумулятора;
- отсутствие встроенного GSM-модема и возможности работы по «голосовому» каналу;
- отсутствие в комплекте приспособления для закрепления смартфона на вехе.

Немного смущает, что не подготовлено грамотное руководство пользователя по работе с программой для ОС Android, хотя она достаточно понятна большинству пользователей. Если говорить о процессе измерений с помощью ГНСС-приемника S-Max GEO, следует отметить хороший прием спутникового сигнала, минимальное время инициализации, высокую надежность решения, продолжительное время удержания фиксированных решений после потери поправок (спутников), стабильную работу в сложных условиях (плотная городская застройка, частично закрытый небосвод).

*Юрий Первухин, директор, ООО «ЭКСПРЕСС-СТРОЙ Т» (Тула)*

«Наша компания занимается строительством линий связи, и высокая точность геодезических измерений ранее нам не требовалась. Как правило, мы обходились без помощи геодезистов, но бывали случаи, когда нужно было точно определить район работ, чтобы не попасть на чужую территорию, или не повредить существующие кабельные линии связи, водопроводы и другие объекты, скрытые под землей.

В штате компании геодезистов не было, приходилось нанимать сторонних специалистов со своим оборудованием для выполнения геодезических работ. В большинстве случаев объемы измерений были небольшие и нас это устраивало. Но при возрастании объемов работ стало ясно, что компании необходимо приобрести собственный ГНСС-приемник. Я начал изучать разные варианты и обратился в компания, специализирующаяся на продаже геодезического оборудования Trimble. Там объяснили, что для наших работ оптимальным вариантом по соотношению цена-качество будет ГНСС-приемник S-Max GEO. Несомненным плюсом было то, что к приемнику не пришлось докупать контроллер и аксессуары, так как в качестве контроллера используется смартфон с ОС Android, который идет в комплекте. Посоветовавшись со знакомым геодезистом, я решил приобрести данный прибор.

Так как с геодезическим оборудованием я ранее не работал, сотрудники компании СТП провели вводный инструктаж. Все оказалось просто и интуитивно понятно, интерфейс программного обеспечения Survey Mobile на смартфоне-контроллере Xiaomi не вызвал у меня никаких вопросов. За месяц работы прибор показал себя очень хорошо: точно определял координаты и отлично поддерживал связь с базовой станцией.

Сравнить S-Max GEO с другими приборами я не могу, но, несмотря на это, с уверенностью рекомендую его кадастровым инженерам и коллегам строителям как недорогой и многофункциональный геодезический спутниковый приемник».

Компания «Руснавгеосеть» (Москва) и «Компания «Интер-Гео» (Екатеринбург) выражают благодарность пользователям ГНСС-приемника S-Max GEO за оказанное доверие при выборе данного оборудования. Очень приятно, что функциональные возможности прибора позволяют специалистам различных отраслей решать их производственные задачи. Указанные пользователями ГНСС-приемника S-Max GEO недостатки и пожелания переданы технологам компании для устранения недочетов и повышения удобства и надежности при выполнении полевых геодезических измерений.

### **ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕСТОВЫХ ИСПЫТАНИЙ ГНСС-ПРИЕМНИКА S-MAX GEO,**

поставки и сервисного обслуживания геодезического оборудования обращайтесь по телефону в Екатеринбурге (343) 318-27-74, 317-09-19. Для членов СРО МСКИ предусмотрены специальные условия и скидки.

**КОМПАНИЯ «ИНТЕР-ГЕО», Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. ВОСТОЧНАЯ, 232**

## ФАЗА 2 – НОВЫЙ РОССИЙСКИЙ БЮДЖЕТНЫЙ БАЗОВЫЙ МНОГОСИСТЕМНЫЙ ГНСС-ПРИЕМНИК



### А.С. Сохранов

*В 2014 г. окончил геодезический факультет МИИГАиК с присвоением квалификации бакалавр по направлению «геодезия». С 2015 г. работает в ООО «Руснавгеосеть», в настоящее время — руководитель направления партнерской деятельности*



**ОДИН ПРИЕМНИК –  
МНОГО ВОЗМОЖНОСТЕЙ!**

**Сделано в РОССИИ**

В 2017 г. компания «Руснавгеосеть» (представитель в Екатеринбурге- «Компания «Интер-Гео») выпустила полевой ГНСС-приемник S-Max GEO. Приемник по достоинству оценен профессионалами геодезического сообщества [1]. Он занял одно из лидирующих положений на российском рынке ГНСС-технологий и на данный момент уже поставляется в страны СНГ.

Опыт производства S-Max GEO, оснащенного передовыми технологиями, оказался настолько удачным, что предлагаемое компанией оборудование было решено пополнить еще одним ГНСС-приемником модульного исполнения, названным ФАЗА 2 [2].

**ФАЗА 2 — ГНСС-приемник нового поколения**, который можно использовать в качестве подвижного приемника и базовой станции, как одиночной, так и в сетевых решениях. Это мощный, надежный и многофункциональный прибор для решения широкого спектра задач спутникового позиционирования, как в режиме реального времени, так и при постобработке.

Широкие коммуникационные возможности приемника включают: Bluetooth, Wi-Fi, GSM с поддержкой CSD, а также приемо-передающий радиомодем мощностью 2 Вт. Оснащенный 480-канальной платой приемник обрабатывает все доступные спутниковые сигналы существующих и перспективных группировок ГНСС для быстрого и надежного получения координат в режиме реального времени.

Он является первым отечественным приемником, обладающим двумя MSS-каналами L-диапазона для приема поправок со спутников, передающих поправки дифференциальной коррекции. Поддерживает работу со всеми группировками ГНСС, ФАЗА 2 имеет возможность инициализации и работы только по одной из них, например, только по ГЛОНАСС. ГНСС-приемник ФАЗА 2 обеспечивает инициализацию базовых линий длиной более 20 км, как правило,



за 2 с с надежностью до 99,9% и позволяет регистрировать данные с интервалом записи 0,02–999 с. Разработанный с учетом географической специфики Российской Федерации, ГНСС-приемник может работать в широком температурном диапазоне от  $-40^{\circ}\text{C}$  до  $+65^{\circ}\text{C}$ . Благодаря возможности снижения многолучевости, работоспособность прибора сохраняется на высоком уровне даже в районах, сложных для приема сигналов спутников ГНСС.

Помимо поддержки сигналов всех существующих и планируемых к вводу группировок ГНСС, в ФАЗА 2 предусмотрена возможность одновременного подключения двух антенн приема сигналов ГНСС для точного определения параметров курса без использования второго приемника.

Модульная конструкция приемника и широкий набор функционала позволяет максимально гибко адаптировать его практически к любым задачам позиционирования в области геодезии, морской навигации и дорожного строительства.

Средняя квадратическая погрешность позиционирования ГНСС -приемником ФАЗА 2:

**В режиме реального времени:**

**- DGPS:**

в плане - 25 см + 1 ррм;  
по высоте - 50 см + 1 ррм

**- RTK:**

в плане - 8 мм + 1 ррм;  
по высоте - 15 мм + 1 ррм

**- работа в сети:**

в плане - 8 мм + 0,5 ррм;  
по высоте - 15 мм + 0,5 ррм

**- CenterPoint RTX**

в плане < 4 см время инициализации < 30 мин

**- Курс:**

на 1 м длины базовой линии - 0,20  
время активации < 10 с  
длина базовой линии < 100 м  
**- Flying RTK** 5 см + 1 ррм (устойчивое положение)  
по горизонтали для базовых линий до 1000 км.

**При постобработке:**

**- статика, быстрая статика:**

в плане - 3 мм + 0,5 ррм;  
по высоте - 5 мм + 0,5 ррм

**- высокоточная статика:**

в плане - 3 мм + 0,1 ррм;  
по высоте - 3,5 мм + 0,4 ррм

**- кинематика:**

в плане - 8 мм + 0,5 ррм;  
по высоте - 20 мм + 1,0 ррм

**Он может работать как:**

- ровер, размещенный в рюкзаке или закрепленный на подвижной платформе, обеспечивая прием сигналов в режиме реального времени: RTK через УКВ, RTK через GSM, RTX через спутник и RTX через Интернет, а также в режиме статика с последующей постобработкой;
- одиночная базовая станция с подключением по УКВ;
- одиночная базовая станция с подключением по GSM;
- базовая станция в составе сети постоянно действующих референчных станций высокоточного позиционирования, организованной на базе встроенного в приемник ПО без использования внешних систем и устройств (есть только ограничения по количеству станций в сети);
- базовая станция в составе сети постоянно действующих референчных станций (CORS) под управлением внешнего ПО;
- базовая станция в составе системы деформационного мониторинга;
- навигационное оборудование в системах управления строительной техникой, морскими и речными судами и т. п. при подключении двух антенн приема сигналов ГНСС.

ГНСС - приемник ФАЗА 2 может быть использован в качестве ретранслятора дифференциальных поправок по УКВ каналу. Параллельно он способен передавать поправки по каналам УКВ и GSM с автоматическим и бесшовным переключением между режимами.

Приемник оснащен встроенной памятью объемом 8 Гбайт с возможностью расширения за счет использования внешних USB-накопителей или жестких дисков. С помощью встроенного web-сервера, защищенного паролем, можно осуществлять полный мониторинг и настройку прибора. Наличие встроенных FTP-сервера и сервера NTRIP Caster обеспечивает отправку данных по FTP и моментальную потоковую передачу нескольких типов данных через Ethernet в режиме реального времени. Настройка IP-адреса проводится вручную или по протоколу DHCP. Поддерживается динамическая технология DynDNS.

ФАЗА 2 имеет широкий спектр коммуникационных 32интерфейсов, в том числе разъем для подключения Ethernet с возможностью настройки через собственный русскоязычный web-интерфейс.

**ГНСС-приемник ФАЗА 2 позволяет работать с различными программными средствами.**



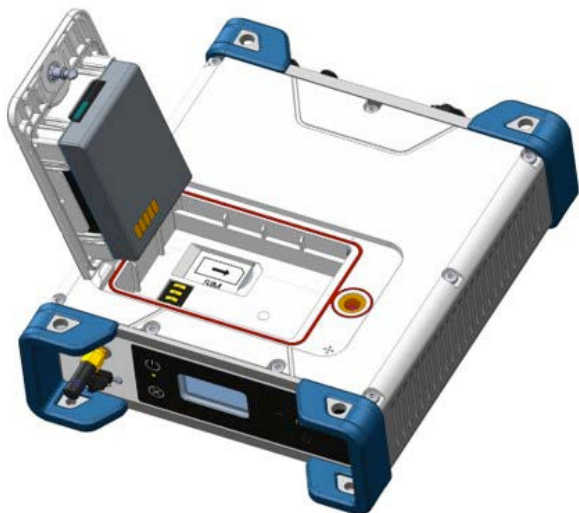
Имея небольшие размеры (16,5x20,6x6,5 см) и массу (1,66 кг без УКВ-модема и 1,70 кг с УКВ-модемом), приемник может работать от автономного источника питания — литиево-ионной батареи мощностью 27,8 Втч (7,4 В x 3,7 Ач).

Также предусмотрена возможность работы от внешнего источника постоянного тока в 9–36 В за счет наличия функции ограничения мощности от такого источника.

При подключении внешнего источника питания автономная батарея используется в качестве источника бесперебойного питания и при разрядке может быть заменена на новую без отключения от источника питания.

Автономный источник питания позволяет использовать приемник в течение 4 часов как базовую станцию при среднем энергопотреблении 12,8 Вт и 6 часов как ровер при среднем энергопотреблении 5,9 Вт.

Реализованная в ГНСС - приемнике ФАЗА 2 функция защиты от кражи с управлением по SMS и оповещениями по SMS и e-mail позволяет заблокировать его, в случае, если ГНСС-приемник был украден. А также при предоставлении прибора в аренду дает возможность контролировать сроки оплаты и окончания времени аренды.



Замена батареи в ГНСС-приемнике ФАЗА 2

Защищенный от воздействия погодных условий и выскоустойчивый к динамической и ударной нагрузке литой ультрапрочный алюминиевый корпус гарантирует сохранность прибора в любых условиях, а уникальная конструкция приемника позволяет осуществлять различные варианты его монтажа.

### Характеристики слежения ГНСС-приемника ФАЗА 2

480 каналов приема сигналов спутников ГНСС.

Поддерживает сигналы следующих спутников ГНСС и сервисов:

- ГЛОНАСС (L1 C/A, L1P, L2 C/A, L2P, L3, L1/L2 CDMA);
- GPS (L1 C/A, L1P (Y), L2P (Y), L2C, L5, L1C);
- Galileo (E1, E5a, E5b);
- BeiDou (B1, B2, B3);
- QZSS (L1 C/A, L1 SAIF, L1C, L2C, L5);
- SBAS (L1 C/A L5);
- IRNSS (L5).

Два MSS-канала L-диапазона для отслеживания и приема поправок дифференциального сервиса Trimble RTX.

Два входа для ГНСС-антенн.

Технология Z-tracking для отслеживания зашифрованного сигнала GPS P(Y).

Коррелятор Strobe для уменьшения эффекта многолучевости сигнала ГНСС.

Технология Z-Blade для оптимальных эксплуатационных характеристик ГНСС.

Усовершенствованный алгоритм ГНСС центрерической системы: полностью независимое отслеживание сигнала ГНСС и оптимальная обработка данных, включая решения только GPS, только ГЛОНАСС или только BeiDou (от автономного до полного RTK).

**Список литературы** 1. Сохранов А.С. S-Max GEO. Говорят пользователи // Геопрофи. — 2017. — № 4. — С. 34–36. 2. Воронов А.Н., Мельников В.С. Учебно-испытательный геополигон Группы компаний «Геодезия и Строительство» // Геопрофи. — 2018. — № 4. — С. 18–22.

\*Статья была опубликована в журнале «Геопрофи» №5-2018

**ПО ВОПРОСАМ ПОСТАВКИ И СЕРВИСНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ГЕОДЕЗИЧЕСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ  
ОБРАЩАЙТЕСЬ ПО ТЕЛЕФОНУ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ (343) 318-27-74, 317-09-19.**

Для членов СРО МСКИ предусмотрены специальные условия и скидки.

**КОМПАНИЯ «ИНТЕР-ГЕО», Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. ВОСТОЧНАЯ, 232**



**А СРО МСКИ**



**АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«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**

