

## РЕЗОЛЮЦИЯ ФОРУМА ПРОФЕССИОНАЛОВ «МИР КАДАСТРА»

25-27 сентября 2024 г.

г. Ростов-на-Дону

25 – 27 сентября 2024 года в Ростове-на-Дону состоялся форум профессионалов «Мир кадастра» (далее – Форум) в котором приняло участие более 1000 человек. По итогам Форума для повышения качества кадастровых работ и увеличения налогооблагаемой базы были приняты следующие решения.

### **Блок «Комплексные кадастровые работы»**

- по аналогии с частью 2 статьи 43 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости (далее – Закон № 218-ФЗ) рассмотреть возможность внесения изменений в действующее законодательство, позволяющих уточнять/исправлять часть границы земельного участка, занятого линейными объектами, а также часть границы линейного сооружения, если такое линейное сооружение располагается в нескольких кадастровых кварталах;

- на подготовительном этапе обязать заказчика запрашивать документы, содержащие информацию о местоположении границ объектов недвижимости, являющихся предметом ККР, и передавать ее исполнителю при заключении контракта;

- введение ответственности в отношении собственников объектов недвижимости за непредоставление доступа к объектам, включенных в состав ККР.

### **Блок «Массовое исправление реестровых ошибок»**

- добавление в строку «Особые отметки» выписки из ЕГРН информации о том, что в отношении объекта недвижимости принимались решения об исправлении реестровой ошибки с указанием реквизитов такого решения;

- размещать информацию о необходимости исправления реестровой ошибки в личном кабинете кадастрового инженера на портале Росреестра;

- исправление реестровых ошибок, инициированных по решению органа регистрации прав, должно осуществляться кадастровыми инженерами, являющимися сотрудниками ППК «Роскадастр».

### **Блок «Качественно наполнение сведений ЕГРН».**

- вывести кадастровых инженеров в отдельную категорию получателей сведений ЕГРН как лиц, участвующих в непосредственном наполнении сведениям ЕГРН, в том числе с возможностью бесплатного или льготного

получения сведений ЕГРН, содержащих персональные данные, которые необходимы для выполнения кадастровых работ.

Участниками Форума было поддержано предложение направить в саморегулируемые организации кадастровых инженеров обращение с предложением присоединения к системе взаимодействия органа регистрации прав, саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и инженеров с целью повышения качества кадастровых работ, исключения принятия государственными регистраторами решений, не соответствующих законодательству и снижения количества решений о приостановлении.

Генеральным директором СРО «Кадастровые инженеры юга» Высокинской Г.Д. отмечена техническая готовность системы к подключению саморегулируемых организаций. Технические специалисты СРО «Кадастровые инженеры юга» готовы обеспечить внедрение, обучение и техническое сопровождение на всех этапах использования системы.

### **Блок «Личный кабинет кадастровых инженеров на портале Росреестра».**

Участниками Форума отмечена абсолютная необходимость использования личного кабинета кадастрового инженера на портале Росреестра в связи с востребованностью его функционала обеспечивающего, в том числе, возможность взаимодействия кадастровых инженеров с органом регистрации прав без привлечения заказчиков.

Сервис предварительной проверки документов, подготовленных кадастровыми инженерами, позволяет своевременно выявлять неточности при подготовке документов в соответствии с динамически изменяющимися сведениями ЕГРН.

Однако, участники Форума обращают внимание на периодическое снижение работоспособности портала по независящим от них причинам, что влияет на скорость предоставления услуг как Росреестром, так и кадастровыми инженерами заказчикам.

Высокая производительность портала, доступность 24/7, а также корректность предварительной проверки позволит выйти на новый уровень предоставления услуг пользователям.

Также участниками Форума было предложено рассмотреть вопрос об идентификации кадастровых инженеров в личном кабинете как заявителя с соответствующими полномочиями для запроса выписок ЕГРН в порядке, установленном частью 16.2 статьи 62 Закона № 218-ФЗ.

### **Блок «Выполнение кадастровых работ. Необходимые изменения»**

- определение границ ЗУ при уточнении по их фактическому местоположению без каких-либо документов при наличии в акте согласования личных подписей всех заинтересованных лиц, в том числе

органа местного самоуправления (например, массовое исправление реестровых ошибок производится именно по фактическим границам, существующим на момент исправления) либо возможность перераспределения неуточненного земельного участка, находящего в частной собственности, с землями либо использование СРЗУ на КПТ в качестве документа при уточнении границ земельного участка для увеличения площади с выкупом;

- возможность запроса кадастровыми инженерами сведений ЕГРН в виде копий документов, на основании которых такие сведения были внесены в ЕГРН (без предоставления персональных данных), для исправления реестровых ошибок;

- необходимо законодательное урегулирование в отношении мест общего пользования в нежилых зданиях (по аналогии с МКД);

- необходимость указания доступа к помещениям через места общего пользования (по аналогии с земельными участками) с целью защиты прав правообладателей помещений (особенно в нежилых зданиях);

- введение ограничений по площади вспомогательного объекта на земельном участке с видами разрешенного использования ИЖС, садовый, ЛПХ (приусадебный участок) – площадь вспомогательного объекта не может быть больше площади основного объекта (при его наличии);

- добавление сведений о координатах характерных точек в проект межевания земельных участков при выделе доли (сейчас сведения о координатах в проекте отсутствуют, что не позволяет точно определять местоположение образуемых в счет долей участков);

- переход от бумажного проекта межевания земельных участков при выделе доли к электронному (разработка XML-схемы) и размещение его на публичных интернет-ресурсах (по аналогии с СРЗУ на КПТ);

- публикация извещения о согласовании проекта межевания в СМИ исключительно по месту нахождения выделяемой доли;

- установление «срока годности» проекта межевания ЗУ при выделе доли (по аналогии с СРЗУ на КПТ – 2 года);

- необходимость учитывать вид сельхозугодий при подготовке проекта межевания для выдела в счет доли.

Участниками Форума поддержано установление минимальной стоимости кадастровых работ.

### **Блок «Расширение полномочий кадастровых инженеров»**

В рамках проведения Форума рассматривался вопрос о необходимости расширения полномочий кадастровых инженеров. Так, действующим законодательством на кадастровых инженеров возложена подготовка

документов, содержащих сведения, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета. К таким документам отнесены межевой и технический план, акт обследования.

Также законодательством на кадастровых инженеров возложены полномочия по подготовке карты плана территории при выполнении комплексных кадастровых работ и проекта межевания земельных участков при выделе в счет доли из земель с/х назначения.

Участниками форума предложено внесение изменений в определение «кадастровые работы», закрепленное в части 4 статьи 1 Закона № 221, а также расширение перечня работ, которые могут выполняться кадастровыми инженерами. В связи с объемом предложений они приведены в Приложении 1 и 2.

### **Блок «Направление развития саморегулирования»**

При обсуждении направления развития саморегулирования были рассмотрены следующие направления развития:

Модель № 1 (действующая) – членом СРО КИ является субъект профессиональной деятельности – физическое лицо.

СРО КИ осуществляет контроль только профессиональной деятельности своих членов и не могут контролировать исполнение договоров подряда.

СРО КИ не может контролировать наличие в штате юридического лица двух кадастровых инженеров.

Дальнейшее функционирование саморегулируемых организаций в рамках действующего направления (Модель № 1) обеспечит консервативность деятельности кадастровых инженеров, но при этом уровень качества выполняемых работ не станет существенно лучше.

Модель № 2 – членом СРО КИ является субъект предпринимательской деятельности – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель.

При переходе от членства физических лиц в саморегулируемых организациях кадастровых инженеров к членству субъектов предпринимательской деятельности появляются два существенных положительных фактора:

- уровень контроля со стороны саморегулируемых организаций станет максимально эффективным, и, как следствие, обеспечит условия для повышения качества работ;

- юридическое лицо и кадастровый инженер будут максимально заинтересованы в наличии большего количества специалистов, что позволит обеспечить допуск лиц к разным видам работ.

При переходе к функционированию в рамках Модели № 2, возникнет необходимость разработки требований к саморегулируемым организациям и членам СРО, каких - либо иных существенных изменений не потребуется в виду наличия уже существующего реестра специалистов.

Модель № 3 – членами СРО являются как субъекты профессиональной деятельности (физические лица – специалисты), так и субъекты предпринимательской деятельности.

Данная модель включает в себя все плюсы Модели № 1 и Модели № 2 – обязательное членство в СРО субъектов профессиональной деятельности позволит сохранить персональную ответственность кадастровых инженеров за результаты кадастровых работ, а членство субъектов предпринимательства позволит СРО взять под контроль соблюдение юридическими лицами части 2 статьи 33 Закона № 221-ФЗ, выполнение договорных отношений, наличие поверенного геодезического оборудования у субъекта предпринимательства.

Данная модель позволит СРО приостанавливать членство юридического лица в случае, когда в его составе, остается только один кадастровый инженер, информация о котором содержится в реестре специалистов Росреестра или ограничивать допуск в случае, если юридическое лицо перестало соответствовать требованиям к допуску.

Переход к функционированию в рамках Модели № 3 позволит максимально упорядочить деятельность СРО, а также субъектов профессиональной и предпринимательской деятельности.

Модель № 4 – членом СРО является спец. субъект.

Принципы развития модели:

- кадастровый инженер как физическое лицо является самостоятельным и независимым частнопрактикующим субъектом профессиональной деятельности;

- наличие у кадастрового инженера права иметь свой штат - стажеров и помощников;

- право заключать договора на выполнение кадастровых работ.

При переходе к функционированию в рамках модели № 3 потребуется масштабное изменение нормативно-правовой базы Российской Федерации, регламентирующей деятельность кадастровых инженеров и СРО.

Вне зависимости от выбора дальнейшей модели развития необходимо обязать кадастровых инженеров на законодательном уровне осуществлять свою деятельность исключительно по основному месту работы (в юридическом лице), что позволит существенно сократить количество недобросовестных субъектов предпринимательства. При этом: цена на услугу стабилизируется; будет исключена возможность передачи ЭЦП кадастровыми

инженерами; возрастет уровень ответственности кадастровых инженеров к осуществлению своей деятельности.

По данному блоку профессиональным сообществом кадастровых инженеров решения принято не было – ни одна из предложенных (в том числе существующая) поддержаны не были, что на наш взгляд говорит о том, что направление развития саморегулирования необходимо обсуждать с профессиональным сообществом – саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров.

Приложение 1. Изменение определения «Кадастровые работы»

<p>Действующая редакция Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»</p>	<p>Предлагаемые изменения</p>
<p>Кадастровой деятельностью являются выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества (далее - кадастровый учет) сведения о таком недвижимом имуществе (далее - кадастровые работы), и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях. Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает лицо, указанное в <a href="#">статье 29</a> настоящего Федерального закона (далее - кадастровый инженер).</p>	<p>Кадастровой деятельностью является выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества (далее - кадастровый учет) сведения о таком недвижимом имуществе (далее - кадастровые работы), <i>в том числе получение сведений Единого государственного реестра недвижимости, сбор информации из реестров и архивов, находящихся в распоряжении различных органов и организаций, а также подготовка иных документов, необходимых для выполнения кадастровых работ, если полномочия по подготовке таких документов возложены на лицо, наделенное специальным правом на осуществление кадастровой деятельности, указанное в статье 29 Федерального закона (далее – кадастровый инженер).</i></p>

Приложение 2. Расширение полномочий кадастровых инженеров.

<b>Предлагаемые изменения по дополнению перечня работ, выполняемых кадастровыми инженерами.</b>	<b>Обоснование</b>
<p>Подготовка схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (статья 11.10 ЗК РФ)</p>	<p>СРЗУ на КПТ является одним из документов, на основании которых образуются земельные участки (статья 11.3 ЗК РФ). Данный документ, в свою очередь, является основанием для подготовки межевого плана, ответственность за который несет исключительно кадастровый инженер. Передача подготовки СРЗУ на КПТ кадастровым инженерам позволит обеспечить:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) полную идентичность сведений в СРЗУ на КПТ и МП;</li> <li>2) проведение полевых измерений ДО утверждения СРЗУ на КПТ;</li> <li>3) подготовку СРЗУ на КПТ в электронном виде всегда вне зависимости от ситуаций, которые сейчас описаны в статье 11.10 ЗК РФ (например, гражданином для формирования ЗУ без торгов СРЗУ на КПТ может быть подготовлена в бумажном виде).</li> </ol>
<p>Участие в качестве соисполнителя при подготовке проекта межевания территории и иной градостроительной документации (статья 43 ГрК РФ)</p>	<p>ПМТ является одним из документов, на основании которых образуются земельные участки (статья 11.3 ЗК РФ). Данный документ, в свою очередь, является основанием для подготовки межевого плана, ответственность за который несет исключительно кадастровый инженер.</p> <p>При подготовке ПМТ может осуществляться определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.</p> <p>Законом № 221-ФЗ полномочия по определению</p>

	<p>координат характерных точек границ объектов недвижимости возложены на кадастрового инженера. Считаю целесообразным включать КИ как соисполнителя в список лиц, готовящих ПМТ, т.к. встречаются случаи, когда составители ПМТ указывают некорректный способ образования ЗУ, что влечет к дальнейшей невозможности его использования при подготовке межевого плана и необходимости внесения изменений в ПМТ.</p>
<p>Вынос координат характерных точек объектов недвижимости в натуру по сведениям ЕГРН</p>	<p>Законом № 221-ФЗ полномочия по определению координат характерных точек границ объектов недвижимости возложены на кадастрового инженера, т.е. это единственное лицо, которое уполномочено на определение координат объектов недвижимости, а также на последующее внесение их в ЕГРН. Предлагается и обратную процедуру (вынос точек) также возложить на кадастрового инженера.</p> <p>Необходимо установить форму акта выноса точек в натуру, который будет заверяться КИ.</p>
<p>Выдача справок (заключений) о том, является ли тот или иной объект объектом недвижимости</p>	<p>У КИ есть обязанность отказаться от заключения договора подряда, если объект не является объектом недвижимости (пункт 2 части 2 статьи 29.1 Закона № 221-ФЗ), т.е. право на определение является ли объект объектом недвижимости и так косвенно возложено на кадастрового инженера.</p> <p>Необходимо явно прописать, что данный документ может быть выдан кадастровым инженером, установить его форму.</p>
<p>Техническое описание объектов недвижимости (здания,</p>	<p>При подключении к электро-, газо-,</p>

<p>сооружения, помещения, машино-места)</p>	<p>водораспределительным сетям такие организации зачастую просят собственника предоставить технический паспорт. Учитывая, что кадастровый инженер при подготовке технического плана составляет поэтажный план, предлагается составление технического описания объекта недвижимости также возложить на кадастрового инженера.</p>
<p>Подготовка заключения кадастрового инженера в случае невозможности подготовки документов, необходимых для кадастрового учета.</p>	<p>На данный момент заключение кадастрового инженера существует как один из разделов межевого или технического планов. Подготовка отдельного документа не предусмотрена законодательством. Такой документ может быть подготовлен для суда в качестве «заключения специалиста».</p>