



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ «НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА»  
(СРО «Кадастровые инженеры юга»)  
пр. Стачки, д.59, оф. 106, г. Ростов-на-Дону, 344116  
Тел/Факс: 8800 551 65 85  
E-mail: [info@kades.ru](mailto:info@kades.ru); [www.kades.ru](http://www.kades.ru)  
ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,  
ИНН/КПП 6164299013/616201001

Статс-секретарю-заместителю  
руководителя Росреестра  
А.И.БУТОВЕЦКОМУ

101000, г.Москва, Чистопрудный  
бульвар, д. 6/19, стр. 1

2024/исх/О/0099 от 13.03.2024г.  
от

Уважаемый Алексей Игоревич!

Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее — ФЗ № 221) определена правовая основа кадастровых отношений, требования к кадастровому инженеру, права и обязанности кадастрового инженера, формы организации кадастровой деятельности.

Статьей 29 ФЗ № 221 определено, что кадастровым инженером признается физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров. Это значит, что кадастровый инженер является физическим лицом — субъектом профессиональной деятельности.

Согласно статье 31 ФЗ № 221 кадастровый инженер может выбрать одну из форм организации своей кадастровой деятельности: 1) в качестве индивидуального предпринимателя 2) в качестве работника юридического лица на основании трудового договора.

Статьей 29.1. ФЗ № 221 определено, что кадастровый инженер имеет право отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если заказчик кадастровых работ нарушил условия договора подряда на выполнение кадастровых работ, и обязан отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости; отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы содержат недостоверные сведения; отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы по форме и (или) по содержанию не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, действовавшего в момент их издания и в месте их издания.

Статьей 36 ФЗ № 221 установлено, что договор подряда на выполнение кадастровых работ заключается субъектами экономической деятельности — индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом.

Таким образом, кадастровый инженер - работник юридического лица, фактически не может позволить себе отказаться от исполнения договора на выполнение кадастровых работ, в связи с тем, что, юридическое лицо упустит прибыль, следовательно, кадастровому инженеру под угрозой увольнения придётся делать то, что скажет ему руководство юридического лица. Отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в том случае, если объект не является объектом недвижимости, кадастровый инженер также не сможет, поскольку он, являясь субъектом профессиональной деятельности, не уполномочен на заключение такого договора.

ФЗ № 221 также не предусмотрена возможность для кадастрового инженера иметь помощников, которые бы осуществляли техническую работу.

Между тем, арбитражные управляющие, деятельность которых регламентируется Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — ФЗ № 127), также как кадастровые инженеры, являются субъектами профессиональной деятельности, занимаясь частной практикой (ст. 20 ФЗ № 127), что позволяет им быть самостоятельными и независимыми в принятии ими решений в своей профессиональной деятельности.

При этом, арбитражные управляющие также, как и кадастровые инженеры являются членами саморегулируемых организаций, оплачивают взносы и страхуют ответственность.

Согласно статье 2 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, утверждённых Верховным Судом РФ 11.02.1993 № 4462-1 (далее — Основ законодательства), нотариусом может быть достигший возраста 25 лет гражданин Российской Федерации, имеющий высшее юридическое образование и стаж работы по юридической специальности более 5 лет. Нотариус, занимающийся частной практикой, должен быть членом нотариальной палаты субъекта Российской Федерации, на территории которого он осуществляет нотариальную деятельность. Нотариус, занимающийся частной практикой, осуществляющий деятельность в федеральной территории, должен быть членом нотариальной палаты субъекта Российской Федерации, в границах которого расположена федеральная территория.

Согласно статье 8 Основ законодательства нотариус, занимающийся частной практикой, вправе иметь контору, открывать в любом банке расчетный и другие счета, в том числе валютный, иметь имущественные и личные неимущественные права и обязанности, нанимать и увольнять работников, распоряжаться поступившим доходом, выступать в суде, арбитражном суде от своего имени и совершать другие действия в соответствии с законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Нотариус пользуется услугами системы государственного социального обеспечения, медицинского и социального страхования в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Статьи 19, 19.1. Основ законодательства предусматривают, что у нотариуса могут быть стажёры и помощники. Помощник нотариуса по поручению и под ответственность нотариуса вправе участвовать в подготовке совершения нотариальных действий, составлять проекты нотариально оформляемых

документов, давать разъяснения по вопросам совершения нотариальных действий, а также совершать иные предусмотренные законом действия.

Статьями 22, 22.1. Основ законодательства установлены порядок оплаты нотариальных действий и размеры федерального тарифа.

Статьёй 18 Основ законодательства закреплена обязанность нотариуса, осуществляющего частную практику, страховать свою ответственность.

Учитывая изложенное, Ассоциация предлагает следующие основные принципы концепции развития кадастровой деятельности:

- кадастровый инженер как физическое лицо является самостоятельным и независимым частнопрактикующим субъектом профессиональной деятельности (только в этом случае он сможет исполнять возложенные на него законом права и обязанности — самостоятельно заключать договоры подряда на выполнение кадастровых работ или отказывать в заключении договора, отказываться от выполнения кадастровых работ и нести индивидуальную юридическую ответственность за принятые им решения);

- кадастровый инженер вправе иметь кабинет, офис, контору, открывать в любом банке расчетный и другие счета, в том числе валютный, иметь имущественные и личные неимущественные права и обязанности, нанимать и увольнять работников, распоряжаться поступившим доходом, выступать в суде, арбитражном суде от своего имени и совершать другие действия в соответствии с законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

- кадастровый инженер, как часть системы государственного кадастрового учёта как физическое лицо должен иметь возможность пользоваться услугами системы государственного социального обеспечения, медицинского и социального страхования.

- кадастровый инженер вправе иметь свой штат - стажеров и помощников, которые под его ответственность будут выполнять для него техническую работу по подготовке документов (стажер будет учиться у помощника, а помощник у кадастрового инженера, тем самым будет подготавливаться профессиональная смена, а кадастровый инженер, как профессионал будет проверять работу и, подписывая документы, брать на себя полную ответственность);

- кадастровый инженер вправе осуществлять профессиональную деятельность на территории того субъекта, в котором он территориально зарегистрирован (территориальный признак не позволит кадастровым инженерам некачественно выполнять работы в другом субъекте РФ, бюджетные денежные средства будут оставаться на территории субъекта РФ, в котором осуществляет деятельность, налоговые отчисления также будут оставаться в субъекте РФ);

- кадастровый инженер является членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров, которая осуществляет контроль за его профессиональной деятельностью (в этом случае, саморегулируемая организация будет вправе запрашивать для проверки в том числе договоры подряда на выполнение кадастровых работ);

- ответственность кадастрового инженера застрахована;

- порядок определения стоимости и индексации стоимости кадастровых работ должен быть закреплён нормативно (в этом случае низкая стоимость кадастровых работ перестанет быть конкурентным преимуществом, стоимость кадастровых работ в каждом субъекте РФ будет равной для всех кадастровых инженеров, что исключит конкуренцию среди кадастровых инженеров и позволит остаться на рынке кадастровых услуг исключительно кадастровым инженерам, ориентированным на высокое качество услуг для заказчиков кадастровых работ).

Принятие предлагаемых Ассоциацией изменений позволит повысить качество кадастровых работ, статус кадастровых инженеров в обществе, очистит профессиональную сферу от недобросовестных участников, выровняет среднюю стоимость кадастровых работ.

На основании изложенного, Ассоциация готова описать методику поэтапного перехода кадастровых инженеров к новой технологии и в рамках практической реализации концепции предлагает Росреестру организовать совместный пилотный проект на территории Северо-Кавказского федерального округа. Предлагаемая Ассоциацией концепция не потребует расходования бюджетных денежных средств.

О результатах рассмотрения инициатив Ассоциации, прошу сообщить письменно по адресу электронной почты: [info@kades.ru](mailto:info@kades.ru).

Генеральный директор  
СРО «Кадастровые инженеры юга»



Г.Д.Высокинская