



**АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«Объединение профессионалов кадастровой деятельности»**

107023, г. Москва, Семеновский пер., д.11, Тел.: +7(495) 365-09-49, +7 (929) 635-40-15, e-mail: info@profcadastre.ru.

В Федеральную службу
государственной регистрации,
кадастра и картографии
(Росреестр)

samaeva_sd@rosreestr.ru

Исх. №848-11/ТВ от 21.11.2025 года

**Позиция Ассоциации СРО «ОПКД» по проекту федерального закона «О
внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных
правонарушениях».**

Ассоциация СРО «ОПКД» (далее – Ассоциация) рассмотрела проект федерального закона «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» (далее – Законопроект) и выражает свою позицию по данному Законопроекту.

В Пояснительной записке к Законопроекту указывается:

1. Цель разработки Законопроекта:

Проект федерального закона «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» (далее соответственно – Законопроект, Кодекс) разработан в целях усиления ответственности субъектов кадастровой деятельности (кадастровых инженеров и юридических лиц, работниками которых являются кадастровые инженеры) за нарушения законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и кадастровой деятельности, допускаемые при выполнении

кадастровых работ (подготовке документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимого имущества).

2. Причина усиления ответственности субъектов кадастровой деятельности:

Нарушения законодательства Российской Федерации, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на такое имущество (межевого плана, технического плана, акта обследования, проекта межевания земельного участка или земельных участков, карты-плана территории), влекут приостановление осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по таким документам по решению государственного регистратора прав на основании положений части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», отказ в осуществлении соответствующих учетно-регистрационных действий (при неустранении причин, препятствующих их осуществлению) и, как следствие, невозможность ввода в гражданский оборот объектов недвижимости.

За 2022 – 2024 годы органом регистрации прав в целом принято:

327 761 решение о приостановлении осуществления кадастрового учета и (или) регистрации прав по основаниям, указанным в части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, которые связаны с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования, картой-планом территории;

19 951 решение об отказе в осуществлении кадастрового учета и (или) регистрации прав в случае, если в течение срока приостановления осуществления кадастрового учета не устранены причины, препятствующие осуществлению кадастрового учета и (или) регистрации прав, указанные в решении о приостановлении, принятом по основаниям, указанным в пунктах 19, 25, 28 - 32, 34, 35, 42, 45 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, которые связаны с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования, картой-планом территории;

246 решений о необходимости устранения воспроизведенных в ЕГРН ошибок, содержащихся в межевом плане, техническом плане или карте-плане территории и связанных с ошибкой, допущенной кадастровым инженером при определении местоположения границ земельных участков или местоположения зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее – решение об устранении реестровой ошибки), принятых за последние три года деятельности кадастрового инженера.

3. Вывод разработчиков Законопроекта о проводимом СРО КИ контроле за деятельностью своих членов:

СРО КИ не заинтересованы в проведении надлежащего контроля за деятельностью своих членов и применении адекватных мер воздействия для

обеспечения соблюдения ими требований действующего законодательства и качества выполняемых кадастровых работ. Проводимый СРО КИ контроль за деятельностью своих членов носит, как правило, формальный характер. Кроме того, в целях сохранения количества членов и денежных поступлений СРО КИ уклоняются от исключения кадастровых инженеров, не соответствующих условиям членства.

Этот вывод, мягко говоря, возмущает.

Зачастую вся информация о приостановлениях и отказах ГКУ объектов недвижимости, которую органы регистрации прав направляют в СРО КИ содержит только ссылки на пункты Закона, на основании которых принимались решения о приостановлениях и отказах. Никакой другой дополнительной информации, материалов, документов, которые бы дали возможность СРО КИ установить вину именно кадастрового инженера не предоставляется. Тем не менее, Ассоциация по всем жалобам и обращением запрашивает пояснения от кадастровых инженеров и, в силу своих возможностей (а они существенно ниже, чем у государственного регистратора), проводит анализ и детально разбирается с поступающей информацией. И, если вину кадастрового инженера удастся установить, то Ассоциация, в обязательном порядке, применяет к кадастровому инженеру соответствующие меры дисциплинарного воздействия.

Значительное количество приостановлений и отказов в ГКУ связано с наличием пересечений границ земельных участков. Государственные регистраторы фиксируют пересечение и направляет информацию в СРО КИ.

Но при этом, каждому, кто хотя бы в общих чертах знаком с кадастровой деятельностью, очевидно, что если сведения о границе земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, повлекли возникновение пересечений с границами другого земельного участка (других земельных участков), сведения о котором (которых) содержатся в ЕГРН, то **назначать** виновными за это пересечение кадастрового инженера, который изготовил «последний по очереди» межевой план, **абсурдно**. Не секрет, в ЕГРН много реестровых ошибок. Следовательно, виновного в пересечении границ земельных участков можно установить только тогда, когда установлена истинная причина пересечения, а это возможно, в большинстве случаев, только при проведении надлежащей экспертизы. Но, к сожалению, государственные регистраторы, этого не делают, так как для них значительно проще зафиксировать пересечение границ и направить в СРО КИ, пусть разбираются. И если, при этом СРО КИ не наказывает, кадастрового инженера, значит она покрывает бракодела.

Из вышеизложенного напрашивается вывод - разработчики Законопроекта считают, что, если СРО КИ не наказывают кадастровых инженеров, значит надо внести поправки в КоАП и привлекать кадастровых инженеров к административной ответственности через суд.

Однако, при этом, возникает вопрос, а будет ли прокуратура и суд заказывать экспертизу, проводить детальное расследование (то, что зачастую не делают

государственные регистраторы, направляя информацию о пересечениях в СРО КИ), чтобы установить причину пересечения границ земельных участков и установить истинного виновника в пересечении? Что, сотрудникам прокуратуры, судам проще, чем государственным регистраторам это сделать, они что, менее загружены? или, что, у них больше технических возможностей? Ответ очевиден, скорее всего, нет.

Разработчики Законопроекта, несмотря на имеющийся многолетний опыт регулирования кадастровой деятельности, на наш взгляд, ошибочно считают основной причиной приостановлений **только** ненадлежащее качество подготовленных кадастровыми инженерами документов, выражающееся в несоблюдении положений федеральных законов и иных установленных требований законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и кадастровой деятельности. При этом совершенно не учитывается, что проведение правовых экспертиз документов, подготовленных кадастровыми инженерами, осуществляют сотрудники Росреестра, а решения о приостановлении ГКУ объектов недвижимости осуществляют государственные регистраторы, которые также являются обыкновенными людьми, имеющими разный уровень профессиональной подготовки, возможно и недостаточно высокий. Однако их профессионализм никогда не подвергается сомнению, а повышение их ответственности за возможное ненадлежащее исполнение своих профессиональных обязанностей даже не рассматривается.

Таким образом, Ассоциация однозначно считает, что приостановления ГКУ объектов недвижимости, связанные с выявленными фактами пересечения границ, не должны быть основанием для привлечения кадастровых инженеров к административной ответственности, а должны стать предметом глубокого анализа и изучения органами регистрации прав совместно с СРО КИ, в котором состоит кадастровый инженер.

Кроме того, Ассоциация убеждена, что в случае принятия Законопроекта в представленной редакции (когда положения не уточнены, допускают неоднозначное трактование, неопределенность), привлечение кадастровых инженеров к административной ответственности будет (в основном) осуществляться на основании субъективного мнения государственных регистраторов без предоставления каких-либо доказательств вины кадастровых инженеров.

При таком отношении высок риск необоснованного привлечения к административной ответственности кадастровых инженеров. Это подтверждает следующий факт.

В 2024-2025 году государственные регистраторы неоднократно присылали в Ассоциацию информацию о приостановлении (отказе) осуществления ГКУ, по причине отсутствия «капитальности» возведенных объектов с требованием наказать кадастровых инженеров, подготовивших технические планы. При этом отсутствие «капитальности» возведенных объектов государственные регистраторы устанавливали по своему субъективному мнению, каких ли документов или

экспертных заключений, которые подтверждали бы (доказывали бы) отсутствие «капитальности» возведенных объектов не представлялось. Ассоциация не соглашалась с мнением государственных регистраторов, так как кадастровые инженеры представляли информацию, из которой следовало обратное. Другими словами, ситуация спорная и вину кадастровых инженеров однозначно установить невозможно. В тоже время следует учитывать, что на сегодняшний день не существует законодательного или любого другого нормативно-правового акта, обязывающего кадастрового инженера самостоятельно определять или проводить экспертизу строения на предмет его «капитальности», однако любой государственный регистратор может «усомниться» в сведениях технического плана и без проведения каких-либо экспертиз отнести возведенный объект к «некапитальным» и не признать его объектом недвижимости.

Но тем не менее.

В настоящее время частью 4 статьи 14.35 КоАП предусмотрена административная ответственность кадастрового инженера за внесение им 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 такие 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).

Государственные регистраторы по своему субъективному мнению считают, что изготовление технических планов на «некапитальные объекты недвижимости», является внесением заведомо ложных сведений в технический план и стали обращаться в Прокуратуру для привлечения кадастровых инженеров к административной ответственности. К сожалению, ни Прокуратура, ни Судьи, возможно в силу перегруженности, детально не разбираются в сути данного вопроса (без проведения экспертизы) и в результате принимают решения о наказании кадастровых инженеров на основании субъективного мнения государственных регистраторов.

Ассоциация считает, что привлечение кадастровых инженеров к административной ответственности в подобных случаях это нарушение, прежде всего, прав кадастровых инженеров.

Исходя из вышеизложенного, чтобы не допустить произвола государственных регистраторов, Ассоциация считает, что разработчикам Законопроекта необходимо переработать часть 4 статьи 1 Законопроекта.

Для однозначного понимания необходимо уточнить: какие конкретные действия кадастрового инженера, могут повлечь привлечение его к административной ответственности, какие факты, документы (информация), будут однозначно их подтверждать и как это будут фиксироваться.

Так, например:

1) Согласно Законопроекту:

4. Подготовка кадастровым инженером технического плана в отношении несуществующих здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места либо подготовка кадастровым инженером акта обследования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, не прекративших свое существование, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, -
влечет дисквалификацию на срок до трех лет.»;

Комментарий – Возникают вопросы: Кто будет уполномочен фиксировать нарушение? С учетом вносимых изменений по увеличению «срока давности до 3 лет» привлечения кадастровых инженеров к административной ответственности, как и когда будет фиксироваться нарушение, чем оно будет подтверждено. В то время любой объект строительства может быть, за значительно меньший период времени, неоднократно возведен или снесен?

2) Согласно Законопроекту:

4.1. Внесение кадастровым инженером в межевой план, проект межевания земельного участка или земельных участков, либо карту-план территории, заведомо ложных сведений о местоположении границ земельного участка (земельных участков), не соответствующих сведениям, содержащимся в документах, на основании которых были подготовлены указанные документы, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, -
влечет дисквалификацию на срок до трех лет.

Комментарий – Прежде всего, требуется уточнить: Какое несоответствие будет признаваться внесением заведомо ложных сведений?

Под данную статью можно подвести любого кадастрового инженера, подготовившего документ по «фактическому пользованию», если данные его измерений отличаются от сведений содержащихся в документах, на основании которых «лет тридцать тому назад» выделялся земельный участок, либо возводился объект.

3) Согласно Законопроекту:

4.3. Умышленное нарушение кадастровым инженером установленного порядка согласования местоположения границ земельного участка, -
влечет наложение административного штрафа в размере от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Комментарий – Требуется уточнить, какие конкретно действия кадастрового инженера будут признаваться, как умышленное нарушение порядка согласования. Например, бывают случаи, когда кадастровые инженеры получают выписки ЕГРН, в которых отсутствуют необходимые сведения об

адресах правообладателей и самих правообладателей смежных земельных участков. В этом случае невнесение в акт согласования местоположения границ земельного участка «отсутствующих» сведений тоже нарушение? Кто будет фиксировать и подтверждать подобные нарушения.

4) Согласно Законопроекту:

4.5. Внесение кадастровым инженером в межевой план, в карту-план территории сведений о границе земельного участка (границах земельных участков), о государственном кадастровом учете которого (которых) и (или) государственной регистрации прав на который (которые) представлено заявление, повлекшее возникновение пересечений с границами другого земельного участка (других земельных участков), сведения о котором (которых) содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, за исключением случая, если в соответствии с законом такое пересечение не препятствует осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо если на момент внесения таких сведений в межевой план, карту-план территории (на дату подготовки окончательной редакции указанных документов) кадастровый инженер не знал и не мог знать о таких пересечениях, –

влечет наложение административного штрафа в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.

Комментарий – Полный абсурд. О пересечениях сказано выше.

Возможно, данный пункт бы работал, если бы в ЕГРН все сведения о границах земельных участков были бы достоверны (не было бы реестровых ошибок). Но это из области фантастики. Выявление кадастровым инженером ошибок в сведениях ЕГРН не может быть и не является наказуемым деянием. Рано или поздно «священная корова - недостоверные сведения ЕГРН» в любом случае будут установлены, но иными более затратными способами и, в конечном итоге, именно Росреестр будет нести ответственность за отсутствие возможности внести исправления, не прибегая к услугам ППК «Роскадастра» и судов.

5) Согласно Законопроекту:

4.6. Подготовка кадастровым инженером описания местоположения объекта недвижимости путем определения координат без выполнения измерений на местности в случае, если в межевом плане, техническом плане или карте-плане территории указано, что местоположение объекта определено геодезическим и (или) спутниковым геодезическим методом, –

влечет наложение административного штрафа в размере от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Комментарий – *Требуется уточнение: Кто, каким образом будет выявлять и фиксироваться данное нарушение?*

И в заключении:

В Пояснительной записке разработчики Законопроекта приводят Вывод:

Принятие и реализация положений Законопроекта не повлечет отрицательных социально-экономических, финансовых и иных последствий, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, а также будет способствовать достижению целей государственной программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.12.2021 № 2148 (в том числе по обеспечению полноты и качества сведений в ЕГРН в объеме 95% к концу 2030 года).

Ассоциация не согласна с этим выводом.

Принятие Законопроекта в предлагаемой редакции приведет к массовому уходу кадастровых инженеров из профессии. Причем уходить будут, прежде всего, те, кто более подготовлен, работоспособен и которые быстрее найдут себе работу в других отраслях.

По мнению Ассоциации это не изменит ситуацию в кадастровой деятельности в лучшую сторону и не будет способствовать обеспечению полноты и качества сведений в ЕГРН.

Председатель Совета Ассоциации

Талялев В.В.

Генеральный директор

Зырин С.Р.

