



123458, Москва, Таллинская ул., д.32, корп. 3, офис 10

Тел./факс: +7 (495) 518-93-19/20

E-mail: info@roscadastre.ru

<http://www.roscadastre.ru>

Исх. № 478-А от 01 декабря 2014 г.

О рассмотрении обращения

Кадастровому инженеру

Уважаемый кадастровый инженер!

Саморегулируемая организация Некоммерческое партнерство «Организация деятельности кадастровых инженеров» (далее – Партнерство) рассмотрела Ваше обращение по вопросу оценки органами прокуратуры в качестве неправомерной деятельности кадастрового инженера, связанной с оформлением результатов проведения обмеров и подсчета площадей зданий и помещений, и сообщает следующее.

Согласно части 4 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) кадастровой деятельностью является выполнение уполномоченным лицом (далее - кадастровый инженер) в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными требованиями работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе (далее - кадастровые работы).

Согласно статье 37 Закона о кадастре результатом кадастровых работ индивидуального предпринимателя, указанного в статье 32 Закона о кадастре, или юридического лица, указанного в статье 33 Закона о кадастре, является межевой план, технический план или акт обследования.

Частью 8 статьи 41 Закона о кадастре установлено, что сведения о здании, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, проектной документации объекта недвижимости или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта здания. В случае отсутствия данных документов соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации.

Согласно части 10 статьи 41 Закона о кадастре форма технического плана и требования к его подготовке, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, требования к подготовке плана этажа, части этажа здания или сооружения, плана здания или сооружения, плана части здания или сооружения, а также *требования к определению площади здания или помещения устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.*

Пунктом 45 Приказа Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке» (далее – Требования) установлено, что в случае если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки, допущенные при установлении местоположения здания (ранее допущенные кадастровые ошибки), несоответствие площади здания, указанной в документах, предусмотренных пунктом 16 Требования, и *площади здания, определенной с учетом требований, установленных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых*

отношений в соответствии с частью 10 статьи 41 Закона о кадастре, а также в иных случаях, когда, по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ, в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводятся результаты необходимых измерений и расчетов, предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок (при их наличии).

Приказом Минэкономразвития России от 30.09.2011 №531 утверждены Требования к определению площади здания, помещения.

Вышеизложенные нормы действующего законодательства свидетельствуют о возможности проведения кадастровыми инженерами работ по определению площади здания, помещения. Также при отсутствии документов, содержащих характеристики объектов недвижимости, на кадастровых инженеров возлагаются обязанности не только по определению площади, но и по проведению внутренних обмеров зданий и помещений, по результатам которых составляются графические материалы о внутренней планировке объекта недвижимости (пункт 32 Приказа Минэкономразвития России от 29 ноября 2010 г. № 583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке»).

По результатам проведенных кадастровым инженером внутренних обмеров зданий и помещений, а также вычислений их площади, составляются графические материалы и экспликации по определению площадей объектов недвижимости. Учитывая, что действующим законодательством не раскрыт порядок оформления результатов обмеров и вычислений площади, проведенных кадастровым инженером (в части единого наименования обобщенных результатов обмерных работ), то зачастую многие кадастровые инженеры оформляют такие результаты, применяя различные устоявшиеся термины в сфере производства обмеров объектов капитального строительства, такие, например, как «поэтажные планы», «техническое описание», «техпаспорт» и т.д.

Следует особо отметить, что нельзя отождествлять вышеуказанные мероприятия, проводимые в рамках кадастровых работ, с работами по техническому учету и технической инвентаризации, а также полученные по результатам обмера графические и расчетные материалы с техническим паспортом, полученным по результатам проведения технического учета и инвентаризации, ввиду следующих причин.

Согласно пункту 1 Положения о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.10.1997 №1301 (далее – Положение), основной задачей государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации является получение информации о *местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов фонда и изменении этих показателей.*

Государственный учет жилищного фонда в Российской Федерации включает в себя технический учет, официальный статистический учет и бухгалтерский учет.

Основу государственного учета жилищного фонда составляет технический учет, осуществляемый в порядке, установленном нормативными правовыми актами в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации - унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (далее – БТИ) (пункт 3 Положения).

Учет домовладений, строений и жилых помещений (квартир) производится БТИ путем ведения реестра жилищного фонда, в рамках которого объектам учета присваиваются инвентарные номера.

Как уже было отмечено, кадастровые работы заключаются в подготовке документов, необходимых для последующего государственного кадастрового учета недвижимого имущества. Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества *с характеристиками, позволяющими определить такое*

недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (далее - уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Законом о кадастре сведений о недвижимом имуществе (часть 3 статьи 1 Закона о кадастре).

Если обратиться к статье 7 Закона о кадастре, то можно отметить, что в государственный кадастр недвижимости вносятся такие сведения об объектах капитального строительства и помещениях, как сведения о *местоположении, количественном и качественном их составе*, т.е. в рамках федерального информационного ресурса учитываются те же сведения, что и в рамках технического учета.

Данное обстоятельство, зачастую, не учитывается многими органами и организациями по техническому учету, что сподвигает их к оценке действий кадастровых инженеров по оформлению результатов обмерных работ как противоправных действий по проведению технической инвентаризации и технического учета, что в свою очередь, является основанием для их обращения в органы прокуратуры.

В связи с изложенным, Партнерство рекомендует правоохранительным и надзорным органам при вынесении решения о факте нарушения кадастровыми инженерами действующего законодательства по результатам обмерных работ, обращать внимание на условия проведения указанных работ и их прямое отношение к кадастровым работам.

Генеральный директор



М.И.Петрушина

А.Г.Овчинникова

8(495)518-93-19

