



**АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»**

юр. адрес: 123458 г. Москва, ул. Таллинская, д.32, к.3,
оф.10 тел./факс: 8 (499) 198-70-00, 8 (495) 518 -93-19/20
e-mail: ki-rf@ya.ru; сайт: ki-rf.ru

Исх. № 81 от 20.02.2020 г.

О проекте нового КоАП РФ

Министерство юстиции
Российской Федерации

Чуйченко К.А.

pr@minjust.ru

Уважаемый Константин Анатольевич!

Ассоциация «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров», проанализировав в рамках публичных обсуждений проект Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – проект КоАП), доводит до Вашего сведения позицию профессионального сообщества кадастровых инженеров.

1. Частью 2 статьи 34.38 проекта КоАП предусмотрена административная ответственность за внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка (земельных участков) или карту-план территории.

При этом, в действующем законодательстве РФ отсутствуют критерии отнесения сведений, внесенных кадастровым инженером в межевой (технический) план, акт обследования, проект межевания земельного участка, карту-план территории, к заведомо ложным.

Зачастую подменяются между собой понятия недостоверные сведения и ложные сведения, имеющие различные значения.

Основным документом, регулирующим деятельность кадастрового инженера, является Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон № 221-ФЗ).

Согласно статьи 1 Закона № 221-ФЗ кадастровой деятельностью является выполнение работ в отношении недвижимого имущества, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе, и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях. Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает кадастровый инженер.

При подготовке вышеуказанных документов к полномочиям кадастрового инженера не относится правовая экспертиза документов, представленных органами власти или заявителем. Зачастую запросы кадастрового инженера в уполномоченные

органы власти, выдающие различные документы, остаются без ответа в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Отсутствие четкого определения критерий отнесения сведений, внесенных кадастровым инженером в межевой (технический) план, акт обследования, проект межевания земельного участка, карту-план территории, к заведомо ложным, создает возможность применения вышеуказанных санкций за любые ошибочные действия кадастрового инженера, которые в соответствии с нормами действующего законодательства РФ должны быть рассмотрены дисциплинарной комиссией саморегулируемой организации кадастровых инженеров или устранены при исправлении причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (далее – Закон № 218-ФЗ).

В связи с изложенным, предлагаем установить критерии отнесения вышеуказанных сведений к заведомо ложным.

2. Согласно части 2 статьи 34.38 проекта КоАП внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка (земельных участков) или карту-план территории влечет дисквалификацию на срок от двух до трех лет.

В соответствии с ч. 4 ст. 14.35 действующего КоАП РФ за данное административное правонарушение предусмотрена дисквалификация **на срок до трех лет.**

Введение ч. 2 ст. 34.38 проекта КоАП нижнего порога санкции в виде дисквалификации на срок от двух лет закрывает обратный путь в профессию.

В связи с изложенным, предлагаем в ч.2 ст. 34.38 проекта КоАП исключить нижний порог дисквалификации, оставив санкции за указанные правонарушения в соответствии с ч. 4 ст. 14.35 действующего КоАП РФ.

3. Согласно ч. 3 ст. 34.38 проекта КоАП вводится административная ответственность за совершение кадастровым инженером действий, направленных на кадастровый учет объектов, не являющихся недвижимым имуществом (штрафа – 20 000 – 30 000 рублей либо дисквалификацию на срок до одного года).

В силу п. 7 ч. 2 ст. 14 Закона № 218-ФЗ технический план, подготовленный в результате проведения кадастровых работ, является основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Согласно ст. 24 Закона № 218-ФЗ технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

В соответствии с частями 8, 11 статьи 24, частями 1, 4 статьи 71 Закона № 218-ФЗ сведения о здании указываются в техническом плане на основании проектной документации, а также в установленных законом случаях - на основании

исполнительной документации, декларации об объекте недвижимости, технического паспорта, выданного до 1 января 2013 г., или акта о приемке в эксплуатацию.

Сведения о сооружении или едином недвижимом комплексе указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости (ч. 9 ст. 24 Закона № 218-ФЗ).

Сведения об объекте незавершенного строительства указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство такого объекта и проектной документации такого объекта недвижимости (ч. 9 ст. 24 Закона № 218-ФЗ).

Сведения о помещении или машино-месте указываются в техническом плане на основании разрешения на ввод здания или сооружения, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки (ч.10 ст. 24 Закона № 218-ФЗ).

Исключение составляют сведения о местоположении здания, сооружения, едином недвижимом комплексе, объекте незавершенного строительства на земельном участке; о местоположении помещения или машино-места в здании или сооружении; о площади указанных объектов недвижимости, которые определяются кадастровым инженером самостоятельно.

В силу ч. 11 ст. 24 Закона № 218-ФЗ если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости не предусмотрены подготовка и (или) выдача вышеуказанных разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. В отношении созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а в отношении бесхозяйного объекта недвижимости - органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой объект недвижимости.

Резюмируя вышеизложенное, технический план подготавливается на основании документации, составленной уполномоченными органами власти либо правообладателем земельного участка. Соответственно, эти лица определяют является ли объект, заявленный к проведению кадастровых работ, объектом недвижимого имущества. В этой связи кадастровый инженер не может быть привлечен к административной ответственности за действия иных лиц.

Кроме того, понятие объектов капитального строительства предусмотрено в пункте 10 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ и определено как "здание... сооружение ... за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие)".

В данном понятии присутствует некоторая неопределенность, которая не позволяет достоверно отделить "настоящие" объекты капитального строительства от "ложных", являющихся улучшением земельного участка.

Министерство экономического развития РФ в письме от 12.02.2020 N Д23и-4183 высказывало свою позицию по данному вопросу, полагая, что к объектам капитального строительства не относятся такие сооружения, которые хотя и имеют прочную связь с землей, но не требуют разрешения на строительство или декларации

о начале строительства. В частности, Министерство считает, что объекты, попадающие под регулирование части 17 статьи 51 ГрК РФ, не могут являться объектами капитального строительства. В силу пункта 5 части 17 статьи 51 ГрК РФ законодательством субъектов Российской Федерации (данной нормой установлены дополнительные случаи, когда получение разрешения на строительство не требуется).

Учитывая изложенное:

– предлагаем ч. 3 ст. 34.38 проекта КоАП исключить либо скорректировать, возложив административную ответственность за кадастровый учет объектов, не являющихся недвижимыми, на лиц, подготовивших документацию (разрешения на строительство, проектную документацию, акт о приемке в эксплуатацию, декларацию и пр.) для составления технического плана;

– считаем необходимым перед введением подобных санкций внести изменения в градостроительное и гражданское законодательство, конкретизировав понятие объектов капитального строительства.

4. Статьей 14.35 действующего КоАП РФ предусматривается административная ответственность за:

– *нарушение* установленного законом порядка *информационного взаимодействия* при ведении государственного кадастра недвижимости;

– *нарушение* органами государственной власти, органами местного самоуправления, иными лицами *требований к подаче в установленный срок в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет заявления о кадастровом учете* в связи с предоставлением земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования и пр.

Статьей 19 Закона № 218-ФЗ возложена обязанность на органы государственной власти, органы местного самоуправления и иные уполномоченные лица по представлению заявления и прилагаемых к нему документов для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Статьей 32 Закона № 218-ФЗ возложена обязанность на органы власти по направлению документов (содержащихся в них сведений), необходимых для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН), в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Вместе с этим, в проекте КоАП отсутствует ответственность вышеуказанных органов за нарушение порядка и сроков предоставления документов в орган регистрации прав в порядке, предусмотренном ст. 19 и ст. 32 Закона № 218-ФЗ.

Нарушение данных норм органами власти:

– *вынуждает* заинтересованных лиц проходить самостоятельно бюрократические процедуры для передачи актуальной информации в орган регистрации прав;

– *приводит к отсутствию актуальных сведений в ЕГРН, на которые, в том числе, основывается кадастровый инженер при осуществлении кадастровой деятельности, что, в свою очередь, может привести к недостоверным сведениям в документах, подготавливаемых кадастровыми инженерами для осуществления кадастрового учета объектов недвижимости, а также к затягиванию сроков оформления прав на нее.*

Учитывая изложенное, предлагаем предусмотреть в проекте КоАП административную ответственность за нарушение органами власти порядка и сроков предоставления документов, предусмотренных ст. 19 и ст. 32 Закона № 218-ФЗ.

Директор

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'О.А. Федорова', is centered on the page.

О.А. Федорова