



**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

И.о. начальнику Управления нормативно-
правового регулирования в сферах
регистрации недвижимости, геодезии и
картографии
Росреестра

Д.В. Козееву

Исх. № 49/22-12-02 от 27.01.2022 г.

На № 13-00005/22 от 12.01.2022 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

Ассоциация «Национальная палата кадастровых инженеров» (далее – Ассоциация) рассмотрев Письмо Росреестра от 12.01.2022 №13-00005/22 «Об установлении порядка оплаты за выполнение кадастровых работ», предусматривающее законодательную инициативу об установлении обязательного принципа полной оплаты кадастровых работ после проведения учетно-регистрационных процедур (далее – «постоплата»), призванной обеспечить защиту прав и интересов как заказчиков кадастровых работ в части обеспечения надлежащего качества получаемых услуг, так и исполнителей в части обеспечения оплаты за проведенные работы. По данному вопросу полагаем необходимым отметить следующее.

Кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства договора подряда на выполнение кадастровых работ. Частью 4 статьи 36 221-ФЗ установлено, что договором подряда на выполнение кадастровых работ *может быть предусмотрено обязательство заказчика уплатить обусловленную договором подряда на выполнение кадастровых работ цену в полном объеме после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости.*

Вместе с тем выполнение кадастровых работ до момента представления их результатов в орган регистрации прав предусматривает наличие неизбежных текущих расходов: плата за получение сведений ЕГРН, ФФПД, поверки геодезических приборов, использование специализированного лицензионного программного обеспечения и оборудования, проведение полевых и камеральных работ, оплата труда сотрудников, коммунальные, хозяйственные, транспортные расходы, налоговые платежи, взносы в СРО, договора обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера и т.д. В связи с изложенным необходимость заключения договоров подряда, предусматривающих предварительную оплату выполненных работ (авансовые платежи) или их отдельных этапов, неизбежно возникает на практике. Отказ от предварительных платежей приведет к необходимости обращения хозяйствующих субъектов в кредитные организации, что, в свою очередь, приведет к повышению стоимости кадастровых работ

Правовое регулирование ответственности сторон, гарантий качества работ, сроков обнаружения ненадлежащего качества результатов работ по договору подряда также осуществляется в соответствии с общими нормами гражданского законодательства (статьи 721-724 ГК). Гражданским кодексом установлены основные способы обеспечения исполнения обязательств, широко применяемые на практике: неустойка, залог, удержание имущества должника, поручительство, банковская гарантия, задаток, оплата безотзывным аккредитивом.

Гражданское законодательство в части защиты прав заказчиков позволяет использовать более эффективные инструменты, например, гарантийные обязательства исполнителя в части устранения недостатков в выполненных работах, так для физических лиц предполагается использование положений Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", для юридических лиц - главы 37 «Подряд» Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая).

Сейчас законодательство никак не ограничивает заказчиков кадастровых работ и кадастровых инженеров в использовании такого вида безналичных расчетов, как аккредитив, урегулированный Гражданским кодексом РФ (ст. 862, параграф 3 Главы 46).

Статьей 861 ГК РФ гражданам предоставлено право осуществлять расчеты наличными деньгами без ограничения суммы. Вместе с тем, внедрение системы оплаты выполнения кадастровых работ с использованием аккредитива будет предполагать осуществление безналичного расчета с открытием банковского счета (ст. 867 ГК РФ).

Таким образом, императивные требования, обязующие осуществлять расчеты по договору подряда на выполнение кадастровых работ исключительно безналичным способом оплаты с использованием банковского счета, противоречат требованиям федерального законодательства.

Действующее законодательство также предоставляет участникам гражданских правоотношений различные способы защиты прав и создает все условия для их реализации и предотвращения нарушений.

Так в целях реализации требований п. 1 ст. 721, п. 5 ст. 720 ГК РФ, п. 2 ст. 36, ст. 37 221-ФЗ, в соответствии с нормами ст. 26.1 221-ФЗ внедрена и успешно реализуется процедура досудебного обжалования решения о приостановлении в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в рамках которой саморегулируемой организацией кадастровых инженеров может быть проведена экспертиза документов, подготовленных кадастровым инженером.

Кроме того, на практике активно реализуется механизм возмещения убытков, причиненных действиями кадастровых инженеров заказчику и третьим лицам, по договору обязательного страхования ответственности кадастрового инженера (ст. 29.2. 221-ФЗ).

Права и обязанности сторон договора подряда, включая формы оплаты, в достаточной степени урегулированы действующим законодательством.

Введение обязательной «постоплаты» по результатам проведенных учетно-регистрационных действий несет в себе серьезные риски и последствия для рынка кадастровых работ, приводит к социальным и экономическим проблемам, возникающим во взаимодействии заказчика и исполнителя кадастровых работ:

1) применение для проведения указанных расчетов системы аккредитивов приведет к увеличению финансовых и временных издержек исполнителя и заказчика кадастровых работ, связанных с необходимостью оформления соответствующих отношений и предоставления документов в банк, что также повлияет на сроки и стоимость проведения кадастровых работ, может способствовать снижению объема проводимых работ (по причине отказа правообладателей от них), и как следствие, снизит темпы наполнения ЕГРН новыми сведениями.

2) использование аккредитива затруднит обращение для проведения кадастровых работ заказчиком, выбирающим наличную форму оплаты, прежде всего граждан - при оформлении бытовой недвижимости;

3) государственный кадастровый учет носит заявительный и инициативный характер. Требования к обязательному предоставлению документов в Росреестр и к продолжительности периода времени, в течение которого правообладатель обязан предоставить в уполномоченный орган результаты кадастровых работ, законодательством не установлены. Кроме того, заявление о кадастровом учете может быть подано и органом, принявшим решение о вводе в эксплуатацию объекта, при этом заказчиком работ он не является. Во многих случаях исполнитель кадастровых работ просто не сможет получить оплату за

проведенную работу в связи с отсутствием документа, подтверждающего государственный кадастровый учет. Кроме того, приостановки и отказы в проведении кадастрового учета содержат множество оснований и причин, не зависящим от кадастрового инженера (статья 26, 30 221-ФЗ), но при этом договорные обязательства субъектом предпринимательской деятельности исполнены в полном объеме.

4) Расчеты по аккредитиву предполагают установление фиксированного срока, в течении которого исполнитель обязан представить банку результат работ, в данном случае выписку из ЕГРН в отношении объекта недвижимости. При этом, большая группа потребителей кадастровых работ в процессе их выполнения сталкивается с необходимостью приостановления производства работ для обращения в суд для установления тех или иных обстоятельств, обеспечивающих возможность внесения сведений в ЕГРН, что также не позволит соблюсти сроки для оплаты по аккредитиву.

5) На практике кадастровые работы выполняются, в том числе, и с целью подготовки документов в иные государственные органы: для представления в судебные органы, для ввода объекта недвижимости в эксплуатацию и т.д. При выполнении кадастровых работ могут выясниться обстоятельства, препятствующие завершению работ (отклонение от норм ПЗЗ, выход объекта за границу участка, несоответствие вида заявленного объекта (незавершенное строительство), выявление перепланировок/реконструкции в объектах нежилого фонда).

После выполнения кадастровых работ по подготовке технического плана для ввода объекта в эксплуатацию, существует риск, что объект по каким-либо причинам не будет введен в эксплуатацию.

После выполнения кадастровых работ по подготовке технического плана на объекты нежилого фонда существует риск получения Заказчиком отказа в государственной регистрации права, по причинам отсутствия правоустанавливающих документов, либо выявления недочетов в правоустанавливающих документах.

Таким образом, при заключении договора на выполнение кадастровых работ с условием оплаты работ после постановки объекта на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права, при выявлении указанных выше обстоятельств, приведет к неполучению кадастровым инженером оплаты по договору.

6) введение «принципа постоплаты» фактически ставит в зависимость оплату кадастровых работ от воли государственного регистратора, принимающего решение о проведении учетно-регистрационных действий;

7) существенными недостатками расчетов по аккредитивам для оплаты кадастровых работ являются:

- аккредитив очень формализован с точки зрения предмета и результата договора;
- невозможность изменения жестких сроков аккредитива даже при наличии объективных обстоятельств;
- сложный, строго регламентированный документооборот;
- не все банки открывают счета онлайн.

Использование аккредитива будет существенно нарушать баланс интересов заказчика и исполнителя кадастровых работ, так как банк выступит лицом, проверяющим результат работ только в порядке государственного кадастрового учета, не являясь профессиональным участником таких правоотношений, и не имеющий права на изменение сроков, например, для приостановки производства кадастровых работ на время рассмотрения судебного спора. Данное обстоятельство также может привести к немотивированным отказам или неправомерным принятия результатов кадастровых работ.

8) Обозначенное в Письме предложение осуществлять оплату кадастровых работ «.. после внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений ...» фактически приводит к пересмотру принципов оплаты не только услуг по кадастровой деятельности, но и учетно-регистрационных процедур, поскольку фактически равноценно возможности оплаты государственной пошлины за осуществление учетно-регистрационных действий только после внесения в ЕГРН соответствующих сведений.

По мнению Ассоциации, дополнительное регулирование вопроса оплаты по договору подряда на выполнение кадастровых работ на законодательном уровне является нецелесообразным. Нет необходимости закреплять порядок расчета с помощью аккредитивов на законодательном уровне, так как такой порядок и так не запрещен в сфере предпринимательской деятельности. Предложение об обязательном применении расчетов с использованием аккредитива не повысит уровень защищенности сторон при исполнении обязательств, может повлечь крайне негативные последствия для всего рынка кадастровых работ, увеличить социальную напряженность. При необходимости по соглашению сторон в договоре может быть закреплено условие об оплате работ с использованием аккредитива. Использование аккредитива в рамках договора на выполнение кадастровых работ может носить рекомендательный характер.

Дополнительные условия, обязывающие кадастровых инженеров выполнять доработку ранее оформленных кадастровых документов после полученных решений о приостановлениях или отказах в проведении кадастрового учета, следует предусматривать в договорах подряда, заключаемых до начала выполнения кадастровых работ, что также будет учтено в типовых договорах на подготовку межевого плана, технического плана, акта согласования, утвержденных Президиумом Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (Протоколы № 05/19 от 16 июля 2019 г., 08/21 от 20 сентября 2021 г.).

Директор



О.А. Федорова

А.Г. Овчинникова
8 (495) 518 -93-19/20