



**АССОЦИАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ
ОРГАНИЗАЦИЙ КАДАСТРОВЫХ
ИНЖЕНЕРОВ»**

**(НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА
КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ)**

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

Руководителям
Саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров

Исх. № 775/26-01-14 от 17.09.2026 г.

На № _____ от _____ г.

Уважаемые коллеги!

Ассоциация «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (далее — Национальное объединение) в связи с обращениями правоохранительных органов (в том числе Следственного управления МВД), а также в связи с участившимися случаями обращений недобросовестных заказчиков к кадастровым инженерам, сообщает следующее.

В последнее время получила распространение типичная противоправная схема, направленная на незаконное отчуждение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Заказчики обращаются к кадастровым инженерам с целью подготовки технических планов на жилые дома. При этом на местности объекты представляют собой некапитальные строения (бытовки, хозпостройки, муляжи зданий и пр.) либо отсутствуют вовсе. Целью данных действий является регистрация права собственности на несуществующий или некапитальный объект для последующего выкупа земельного участка из государственной или муниципальной собственности без проведения торгов по льготной (заниженной) цене.

В результате подобных действий государственные и муниципальные бюджеты недополучают значительные доходы, а сама деятельность по созданию видимости существования капитального объекта квалифицируется как уголовное преступление.

В зависимости от роли кадастрового инженера, его действия могут быть квалифицированы не только по статье 170.2 УК РФ (внесение заведомо ложных сведений в межевой план, технический план), но и как соучастие в мошенничестве совершенном группой лиц по предварительному сговору, в том числе в особо крупном размере, ответственность за которое предусмотрена частью 4 статьи 159 УК РФ.

Действующим законодательством и Типовым стандартом осуществления кадастровой деятельности СТО 11468812.005 - 2025 «Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики жилых зданий» прямо предусмотрено проведение кадастровым инженером лично координирования характерных точек контура жилого дома, проведения натурных линейных измерений для определения площади объекта, а также сличения сведений существующей документации на здание с его фактическим состоянием.

Кадастровый инженер в ходе проведения кадастровых работ в отношении объекта индивидуального жилищного строительства и садового дома должен убедиться в полной готовности строительных конструкций здания, в том числе наличие фундамента, несущих стен, образующих замкнутую конструкцию здания, крыши и прочих конструкций здания.

Дистанционное координирование контура и установление характеристик жилого дома без подтверждения полной готовности его основных строительных конструкций не допускается.

Учитывая изложенное, просим обеспечить информирование кадастровых инженеров о недопустимости проведения кадастровых работ в отношении некапитальных строений или отсутствующих на местности объектов с целью их регистрации под видом жилых домов, предостерегать членов СРО КИ от участия в подобных противоправных схемах, а также в целях профилактики правонарушений довести до их сведения информацию о персональной уголовной ответственности по статье 170.2 УК РФ и рисках квалификации указанных деяний, в том числе по части 4 статьи 159 УК РФ.

Приложение: нормативно-правовая справка.

Президент



А.Г. Овчинникова

Нормативно-правовая справка

В соответствии с частями 8, 11.1 статьи 24, частью 12 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) кадастровым инженером самостоятельно определяется местоположение жилого дома на местности и его площадь, остальные характеристики объекта подлежат отображению в техническом плане из документов, служащих основанием для его подготовки.

Согласно части 13 статьи 24 Закона о регистрации форма технического плана, требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений (за исключением случая, предусмотренного частью 37 статьи 70 настоящего Федерального закона), форма указанной в части 11 настоящей статьи декларации, требования к ее подготовке, состав содержащихся в ней сведений, 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, сооружения, помещения или машино-места устанавливаются органом нормативно- правового регулирования.

Согласно пункту 3 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино - места, утвержденных Приказом Росреестра от 23.10.2020 №П/0393, значение площади здания или сооружения, площади застройки сооружения, площади помещения, машино-места определяется в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра, а значения измеренных расстояний, применяемые для определения площадей, - в метрах с округлением до 0,01 метра, вычисление площади производится после округления линейных измерений.

Президиумом Национального объединения утвержден Типовой стандарт осуществления кадастровой деятельности СТО 11468812.005 - 2025 «Описание характеристик объектов недвижимости. Характеристики жилых зданий» (ранее действующая до 21.03.2025 г. редакция – СТО 11468812.005-2022, далее – Стандарт «Характеристики жилых зданий»).

Согласно пункту 5.1, 5.2 (пункты 4.1 и 4.2 предыдущей редакции) Стандарта «Характеристики жилых зданий» в рамках осуществления кадастровых работ по подготовке технического плана жилого здания проводятся работы по определению характеристик такого объекта недвижимости (объекта кадастровых работ). При проведении кадастровых работ в целях постановки на государственный кадастровый учет жилого здания кадастровому инженеру надлежит определить полный набор характеристик такого объекта, позволяющих описать его в качестве индивидуально-определенного объекта недвижимости. По результатам таких работ подготавливается технический план в связи с созданием здания. В исключительной компетенции кадастрового инженера находится определение площади объекта недвижимости и пространственное описание его местоположения. Указание остальных сведений (характеристик) объекта недвижимости осуществляется кадастровым инженером на основании документов, изданных органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными организациями, а также предоставленных заказчиками кадастровых работ.

В соответствии с пунктом 5.4 (пункт 4.5 предыдущей редакции) Стандарта «Характеристики жилых зданий» работы по определению характеристик жилого здания подразделяются на камеральные и полевые.

В силу пункта 5.4.1 (пункт 4.6 предыдущей редакции) Стандарта «Характеристики жилых зданий» в зависимости от задания на выполнение кадастровых работ в рамках осуществления полевых работ могут проводиться следующие виды работ:

- 1) координирование характерных точек контура здания;
- 2) проведение натурных линейных измерений здания и составление абриса;
- 3) сличение при обследовании здания сведений существующей документации на здание с его фактическим состоянием (например, при реконструкции) в объеме, необходимом для подготовки технического плана.

В соответствии с пунктом 5.4.2 (пункт 4.7 предыдущей редакции) Стандарта «Характеристики жилых зданий» в зависимости от задания на выполнение кадастровых работ в рамках осуществления камеральных работ могут проводиться следующие виды работ:

- 1) определение характеристик жилого здания из документов, служащих основанием для подготовки технического плана (см. раздел 4 настоящего Стандарта);
- 2) составление раздела «План этажа (план здания)»;
- 3) определение площади здания;
- 4) отражение характеристик здания в техническом плане.

Согласно пункту 5.5 Стандарта «Характеристики жилых зданий» при выполнении кадастровых работ в отношении объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома кадастровому инженеру надлежит самостоятельно определить завершенность строительства данного объекта и его соответствие характеристикам, указанным в документах, представленных заказчиком работ.

При этом необходимо руководствоваться критериями завершенного строительством объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома, указанным в Приложении Б настоящего Стандарта (введен в действие решением Президиума Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (протокол № 03/25 от 21.03.2025)).