

УДК 349.417

***ПРАВОВОЙ СТАТУС КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА:
ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ***

Неведрова В.В. ¹

магистрант,

кафедра юриспруденции

Институт истории и права

Калужский государственный университет им. К.Э. Циолковского

Калуга, Россия

Аннотация:

В статье рассмотрены установленные нормами права требования, предъявляемые к кадастровому инженеру, его ответственность, проанализированы проблемы, возникающие при осуществлении кадастровым инженером деятельности, обусловленные отсутствием у него полномочий по отнесению объектов к движимому или недвижимому имуществу, актуализировано значение деятельности кадастрового инженера, направленной на обеспечение формирования Единого государственного реестра недвижимости, а также на повышение эффективности гражданского оборота недвижимого имущества. В процессе научного исследования проанализировано действующее законодательство, направленное на регулирование кадастровых отношений и отношений, возникающих в связи с осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества, обозначены доктринальные начала определения правового статуса кадастрового инженера.

Ключевые слова: Кадастровый инженер, кадастровая деятельность, кадастровые отношения, кадастровый учет, объект недвижимости, недвижимое имущество.

¹ Научный руководитель - Федоров А.Г., к.ю.н., доцент, Калужский государственный университет им. К.Э. Циолковского

***LEGAL STATUS OF CADASTRE ENGINEER:
PROBLEM ASPECTS OF THEORY AND PRACTICE***

Nevedrova V.V.

master's student,

Department of Jurisprudence

Institute of History and Law

Kaluga State University named after. K.E. Tsiolkovsky

Kaluga, Russia

Annotation:

The article considers the requirements established by the norms of law for a cadastral engineer, his responsibility, analyzes the problems that arise when carrying out activities by a cadastral engineer due to his lack of authority to classify objects as movable or immovable property, actualizes the importance of the activities of a cadastral engineer aimed at ensuring the formation of a Unified state register of Real estate, as well as improving the efficiency of civil turnover real estate. In the process of scientific research, the current legislation aimed at regulating cadastral relations and relations arising in connection with the implementation of state cadastral registration of real estate was analyzed, the doctrinal principles of determining the legal status of a cadastral engineer were outlined.

Key words: Cadastral engineer, cadastral activity, cadastral relations, cadastral registration, real estate, real estate.

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (Закон о кадастровой деятельности) специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает кадастровый инженер.

Понятие «кадастровый инженер» введено в законодательство Законом о кадастровой деятельности в 2007 году.

Существует мнение, что понятие «кадастровый инженер» произошло в результате слияния специальностей землеустроителя и инвентаризатора [12, с. 6].

Согласно действующему законодательству, кадастровый инженер – это физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров [5] (СРО). В частности, статьей 29 Закона о кадастровой деятельности установлен перечень требований, предъявляемых к физическому лицу для принятия в члены СРО:

- соответствующее образование, двухгодичный профильный опыт работы в качестве помощника кадастрового инженера под руководством кадастрового инженера (стажировка), профессиональные знания в сфере кадастровой деятельности, подтвержденные документом о сдаче теоретического экзамена;

- российское гражданство, отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления, отсутствие наказания в виде дисквалификации за нарушение законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и кадастровой деятельности, наличие действующего договора обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера;

- отсутствие ограничений, предусмотренных частями 19 и 20 статьи 29 Закона о кадастровой деятельности.

Кадастровый инженер может осуществлять кадастровую деятельность в качестве работника юридического лица на основании трудового договора или в качестве индивидуального предпринимателя (формы организации кадастровой деятельности) [5]. Исходя из этого, законодатель не дал право кадастровому инженеру осуществлять кадастровую деятельность в качестве работника у работодателя – индивидуального предпринимателя, занимающегося предпринимательской деятельностью без образования юридического лица.

Также индивидуальные предприниматели, не являющиеся кадастровыми инженерами, в отличие от юридических лиц, фактически лишены права

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

оказывать услуги в области кадастровой деятельности. При этом из совокупности норм статей 23 и 49 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) следует, что индивидуальные предприниматели могут иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законом. Кроме того, согласно статье 20 Трудового кодекса Российской Федерации, индивидуальные предприниматели могут вступать с работниками в трудовые отношения.

Учитывая изложенное, в целях устранения указанных ограничений в отношении кадастровых инженеров и индивидуальных предпринимателей, не являющихся кадастровыми инженерами, предлагается дополнить Закон о кадастровой деятельности еще одной формой организации деятельности кадастрового инженера, а именно: в качестве работника у индивидуального предпринимателя на основании трудового договора.

В соответствии со статьей 1 Закона о кадастровой деятельности кадастровые работы должны выполняться кадастровым инженером в отношении объектов недвижимости. При этом основанием для выполнения кадастровых работ является договор подряда [5].

В то же время на практике встречаются случаи, когда в процессе выполнения работ выявляется, что объекты, в отношении которых в соответствии с договором подряда необходимо выполнить кадастровые работы, не обладают признаками объектов недвижимости. Эти обстоятельства могут быть выявлены кадастровым инженером при определении местоположения объектов, а также в результате анализа предоставленных заказчиком работ исходных документов.

В этом случае логично предположить, что, несмотря на условия договора подряда, касательно таких объектов кадастровый инженер не должен подготавливать технические планы, предусмотренные Законом о кадастровой деятельности в качестве результата кадастровых работ. При этом законодатель не наделил полномочиями кадастрового инженера по отнесению объектов к Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

движимому или недвижимому имуществу, а также не предусмотрел в качестве результата работ в отношении объектов, не обладающих признаками объектов недвижимости, соответствующие заключения.

Необходимо отметить, что в письме от 21.03.2019 № Д23и-8958 «О рассмотрении обращения от 7 февраля 2019 г. № 25/09-121» Минэкономразвития России, являясь до 22 февраля 2020 года органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений [7], также указывало на то, что полномочия кадастрового инженера по отнесению объектов к движимым или недвижимым вещам положениями Закона о кадастровой деятельности и Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации недвижимости) не установлены.

С 22 февраля 2020 года органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений является Росреестр [7]. При этом по существу данного вопроса Росреестр выражает неоднозначное мнение.

С одной стороны, Росреестр указывает на то, что законодательство не наделяет полномочиями по разграничению движимых и недвижимых вещей какие-либо органы власти или организации [11]. С другой стороны, в письме от 02.02.2023 № 14-0818-ТГ/23 «О направлении ответов на поступившие вопросы методического характера в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав» Росреестр сообщает, что для снятия с государственного кадастрового учета и прекращения государственной регистрации права собственности на объект, не обладающий признаками недвижимого имущества, к заявлению может быть приложено заключение кадастрового инженера, содержащее обоснование отсутствия у объекта признаков недвижимости. В качестве подтверждения соответствующих полномочий кадастрового инженера Росреестр в письме ссылается на пункт 2 части 2 статьи 29.1 Закона о кадастровой деятельности [10].

Обозначая свою позицию, Росреестр указывает на обязанность кадастрового инженера отказаться от заключения договора подряда «если объект, Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с Законом № 218-ФЗ» [11], также ссылаясь на пункт 2 части 2 статьи 29.1 Закона о кадастровой деятельности. Однако в этой норме указано не про «объект», а про «объект недвижимости», который не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с Законом о регистрации недвижимости [5]. Согласно части 8 статьи 1 Закона о регистрации недвижимости, к таким объектам недвижимости относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, участки недр. Исходя из этого, обязанность кадастрового инженера отказаться от заключения договора подряда в отношении объекта, не являющегося объектом недвижимости, положениями пункта 2 части 2 статьи 29.1 Закона о кадастровой деятельности не установлена. Кроме того, до заключения договора подряда кадастровому инженеру не представляется возможным определить наличие или отсутствие признаков недвижимости у объекта, в отношении которого предполагается выполнение кадастровых работ, так как для этого ему необходимо обследовать объект. Однако до заключения договора у кадастрового инженера нет оснований выполнять какие-либо работы в отношении объекта.

Между тем кадастровый инженер обладает достаточными знаниями для определения принадлежности объекта к объектам недвижимости. Это подтверждается тем, что перечень вопросов для сдачи теоретического экзамена, предусмотренного пунктом 4 части 2 статьи 29 Закона о кадастровой деятельности, включает в себя, в том числе вопросы, касающиеся правовой природы объектов недвижимости [8].

Таким образом, в целях недопущения внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений об объектах, не обладающих признаками недвижимого имущества, а также во избежание судебных споров и неоднозначного толкования предлагается дополнить Закон о кадастровой деятельности науки | www.dnevniknauki.ru | СМН Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

деятельности в рамках выполнения кадастровых работ полномочиями кадастрового инженера по отнесению объекта к движимому или недвижимому имуществу с подготовкой соответствующего заключения, если объект не обладает признаками объекта недвижимости.

Деятельность кадастрового инженера играет важную роль в формировании ЕГРН, так как от нее зависит полнота и достоверность вносимых в реестр сведений об объектах недвижимости. В свою очередь, достоверность сведений ЕГРН способствует повышению эффективности гражданского оборота недвижимого имущества.

От профессионализма и добросовестности кадастрового инженера зависит реализация и защита прав физических и юридических лиц на принадлежащие им недвижимые вещи. По этому поводу можно согласиться с позицией тех авторов, которые считают, что «государство призвано всеми доступными способами защищать интересы своих граждан, причем защита должна сводиться не только к восстановлению нарушенных прав, а еще и побуждать граждан совершать правомерные действия в отношении иных субъектов права» [15, с. 68].

В соответствии со статьей 29.2 Закона о кадастровой деятельности кадастровый инженер при наличии вины несет ответственность за несоблюдение требований законодательства.

Указанная статья предусматривает гражданскую ответственность в виде обязанности возместить ущерб. При этом убытки, причиненные действиями (бездействием) кадастрового инженера, подлежат возмещению за счет страхового возмещения по договору обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера [5].

Кроме того, при причинении крупного ущерба кадастровый инженер может быть привлечен к уголовной [2], а в иных случаях и к административной ответственности [3].

Вопрос привлечения кадастрового инженера к уголовной и административной ответственности является предметом обсуждения как среди теоретиков, так и практиков [13, 14].

Контроль за соблюдением кадастровым инженером требований законодательства осуществляет СРО [5]. Со стороны СРО предусмотрена дисциплинарная ответственность, в том числе в виде исключения кадастрового инженера из членов СРО.

На основании изложенного, проанализировав установленные нормами права положение кадастрового инженера, совокупность его прав и обязанностей, можно сделать вывод, что кадастровый инженер – это особый субъект кадастровой деятельности, на который возложены функции по определению сведений о недвижимом имуществе и подготовке документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета такого имущества, а также по оказанию услуг, предусмотренных Законом о кадастровой деятельности.

Библиографический список:

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ // «Собрание законодательства РФ». 1994. № 32. ст. 3301.
2. «Уголовный кодекс Российской Федерации» от 13.06.1996 № 63-ФЗ // «Собрание законодательства РФ». 1996. № 25. ст. 2954.
3. «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 № 195-ФЗ // «Собрание законодательства РФ». 2002. № 1 (ч. 1). ст. 1.
4. «Трудовой кодекс Российской Федерации» от 30.12.2001 № 197-ФЗ // «Собрание законодательства РФ». 2002. № 1 (ч. 1). ст. 3.
5. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» // «Собрание законодательства РФ». 2007. № 31. ст. 4017.

6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // «Собрание законодательства РФ». 2015. № 29 (часть I). ст. 4344.
7. Постановление Правительства РФ от 12.02.2020 № 131 «Об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации» // «Собрание законодательства РФ». 2020. № 7. ст. 855.
8. Приказ Минэкономразвития России от 13.12.2016 № 806 «Об утверждении программы теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности, и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 28 июня 2016 г. № 406» // URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_209605/ (Дата обращения 12.09.2024)
9. Письмо Минэкономразвития России от 21 марта 2019 № Д23и-8958 «О рассмотрении обращения от 7 февраля 2019 г. № 25/09-121» // URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/73698421/> (дата обращения 12.09.2024)
10. Письмо Росреестра от 02.02.2023 № 14-0818-ТГ/23 «О направлении ответов на поступившие вопросы методического характера в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав» // URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_444365/ (Дата обращения 12.09.2024)
11. Письмо Росреестра от 28.12.2023 №11-03201/23 «О представлении позиции» // URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_472694/ (Дата обращения 30.08.2024)

12. Павлова В. А. Состояние и перспективы развития института кадастровых инженеров в России (на примере Ленинградской области) // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 7. С. 6 – 13.
13. Дворцов В. Е. Уголовная ответственность кадастрового инженера // Российский судья. 2017. № 1. С. 58 – 62.
14. Булдаева Е. В. Ответственность кадастровых инженеров // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 2. С. 16 – 25.
15. Федоров А. Г. Предоставительно-обязывающий характер правового воздействия государства на субъект права в целях обеспечения его правомерного поведения // Вестник Поволжского института управления. 2019. Т. 19. № 6. С. 66-72.

Оригинальность 84%