



**Федеральный закон от  
24.07.2007 №221-ФЗ:  
был «О государственном  
кадастре недвижимости» -  
стал «О кадастровой  
деятельности»**

Многие наверняка уже знают, что с 1 января 2017 года вступил в силу новый Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который объединил в себе нормы, регулирующие отношения, связанные с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и отношения, связанные с осуществлением кадастрового учета объектов недвижимости. До 01.01.2017 указанные выше положения содержались в двух отдельных федеральных

законах: в Федеральном законе от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и Федеральном законе от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Вместе с тем с 1 января 2017 года Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» не прекращает свое действие – теперь он носит новое название - «О кадастровой деятельности» и регулирует соответствующие правоотношения. Какие же? – Конечно же, это отношения, связанные с осуществлением кадастровой деятельности, то есть, работ в отношении недвижимого имущества (земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест), в результате которых будут подготовлены документы для осуществления кадастрового учета. В отношении земельных участков – межевой план, в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест – технический план, акт обследования.

Важно, что изменился круг лиц, которые вправе заниматься кадастровой деятельностью, в том числе, вести подготовку межевых и

технических планов, актов обследования. Если ранее это могли делать кадастровые инженеры (индивидуальные предприниматели либо работники юридического лица), которым достаточно иметь аттестат кадастрового инженера, то теперь кадастровая деятельность доступна только тем лицам, которые являются членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Что это за организации, и каковы их функции?

Одной из основных функций саморегулируемых организаций (СРО) кадастровых инженеров является контроль за профессиональной деятельностью своих членов (кадастровых инженеров): за соблюдением ими требований Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности), других федеральных законов и нормативных актов в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров. Саморегулируемая организация кадастровых инженеров обязана, в числе прочего, принимать физическое лицо или отказать в его принятии в СРО, исключать кадастровых инженеров из СРО (в порядке и по основаниям, которые предусмотрены Законом о кадастровой деятельности); рассматривать жалобы на своих членов и дела о применении к кадастровым инженерам мер дисциплинарной ответственности, применять в отношении своих членов меры дисциплинарной ответственности (в соответствии с действующим законодательством), а также осуществлять контроль за своевременным прохождением кадастровыми инженерами (своими членами) обучения по дополнительной профессиональной программе повышения квалификации кадастровых инженеров и т.д.

Таким образом, саморегулируемая организация кадастровых инженеров – это орган, который контролирует и в некотором роде координирует деятельность своих членов (кадастровых инженеров), позволяет разрешать некоторые спорные ситуации, возникающие между кадастровым инженером и заказчиком кадастровых работ.

Следует отметить, что в соответствии с Законом о кадастре к обязанностям кадастрового инженера относится - предоставлять по требованию заказчика кадастровых работ информацию о членстве в саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Итак, подчеркиваем, что при заключении договора на выполнение кадастровых работ, в результате которых будут подготовлены документы для осуществления кадастрового учета (межевой план, технический план либо акт обследования), необходимо убедиться, что кадастровый инженер действительно является членом одной из саморегулируемых организаций кадастровых инженеров. На официальном сайте Росреестра ([to68.rosreestr.ru](http://to68.rosreestr.ru)) содержится информация о лицах, являющихся кадастровыми инженерами, а также об их членстве в СРО.

Немаловажно заметить, что Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ по-прежнему регулирует вопросы, касающиеся согласования границ

земельных участков в случае уточнения их местоположения. То есть, перечень лиц, являющихся заинтересованными в согласовании границ, порядок извещения заинтересованных лиц, порядок согласования границ земельных участков – всё это сфера действия Закона о кадастровой деятельности. Данная область отношений осталась неизменной, за исключением порядка направления заинтересованным лицам извещений о согласовании границ земельных участков. Если ранее кадастровому инженеру была предоставлена возможность направления извещения, в том числе, по почтовому адресу правообладателя, то теперь извещение может также направляться по адресу электронной почты (если сведения о таком адресе содержатся в едином государственном реестре недвижимости).

Еще одно существенное изменение, точнее, нововведение Закона о кадастровой деятельности (появившееся немного ранее, с 01.12.2016) - предоставляет заявителям (либо их представителям), а также кадастровым инженерам право обжаловать в досудебном порядке решения о приостановлении, принятые в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета. Обжалование решения о приостановлении осуществляется путем подачи соответствующего заявления в апелляционную комиссию, созданную при органе регистрации прав - в течение тридцати дней с даты принятия решения о приостановлении. Апелляционная комиссия формируется органом регистрации прав в каждом субъекте Российской Федерации (в том числе, в Тамбовской области). В состав апелляционной комиссии включаются по три представителя соответственно от органа регистрации прав и национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров. В случае, если принятие решения о приостановлении признано апелляционной комиссией обоснованным, - ею принимается решение об отклонении заявления об обжаловании решения о приостановлении (и у заинтересованного лица остается ещё возможность обжаловать решение о приостановлении в судебном порядке). В случае же, если принятие решения о приостановлении признано апелляционной комиссией необоснованным, - апелляционной комиссией принимается решение об удовлетворении заявления об обжаловании решения о приостановлении, которое является основанием для осуществления кадастрового учета.

Подводя итог вышесказанному, хочется отметить, что изменения, внесенные в Закон о кадастровой деятельности, упрощают отношения между заказчиками кадастровых работ и кадастровыми инженерами, между кадастровыми инженерами и органом регистрации прав, между заявителями (правообладателями) и органом регистрации прав. То есть, Закон о кадастровой деятельности несколько «осовременился» и стал «ближе» к участникам соответствующих правоотношений.

В продолжение темы о взаимоотношениях в «цепочке» заказчик кадастровых работ – кадастровый инженер – орган регистрации, также обратим Ваше внимание на один новый электронный ресурс, доступный для указанных лиц с 1 января 2017 года. Федеральным законом от 13.07.2015

№218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрено взаимодействие кадастрового инженера с органом регистрации в электронной форме через электронный сервис "Личный кабинет кадастрового инженера". О чем идет речь и почему это должно быть интересно заказчикам кадастровых работ? Уже на протяжении нескольких лет орган, осуществляющий кадастровый учет, принимает межевые и технические планы, а также акты обследования, подготовленные кадастровыми инженерами, в электронном виде (то есть, не на бумаге). В том числе, при обращении заявителя (собственника объекта недвижимости) в орган, осуществляющий кадастровый учет, с соответствующим заявлением предоставляется межевой (технический) план, акт обследования, - на электронном носителе (на диске), полученном от кадастрового инженера. Сервис "Личный кабинет кадастрового инженера" позволяет кадастровому инженеру проводить предварительную автоматизированную проверку межевых, технических планов, актов обследования в режиме реального времени, а также помещать указанные документы на временное хранение в электронное хранилище, ведение которого осуществляется органом регистрации прав, - с присвоением каждому документу идентифицирующего номера. В случае, если межевой план, технический план, акт обследования помещены на временное хранение в электронное хранилище, при представлении заявления и прилагаемых к нему документов для осуществления государственного кадастрового учета заявитель (правообладатель объекта недвижимости) вправе указать в заявлении идентифицирующий номер соответственно межевого плана, технического плана, акта обследования, временно хранящихся в электронном хранилище, - в таком случае не нужно предоставлять указанные документы на электронном носителе. В договоре на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрена обязанность кадастрового инженера по помещению в электронное хранилище подготовленных им межевых планов, технических планов, актов обследования. Описанная норма не только удобна для заказчиков, но и «полезна» тем, что «продукт» деятельности кадастрового инженера, помещенный в электронное хранилище (межевой, технический план, акт обследования), уже прошел предварительную автоматизированную проверку в органе регистрации.

И в завершение – о новом требовании для кадастровых инженеров и их заказчиков. С 1 января 2017 года ввиду вступления в силу указанного выше Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» изменены также требования к подготовке межевых и технических планов. Теперь если заказчиком кадастровых работ является физическое лицо, то в состав межевых и технических планов должно быть обязательно включено Согласие заказчика на обработку персональных данных. Это требование имеет законную основу - Федеральный закон от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», и обязательно для исполнения. Заказчикам кадастровых работ необходимо понимать, что с учетом положений Федерального закона от 27.07.2006

№152-ФЗ «О персональных данных» кадастровые инженеры, а также с орган регистрации прав «используют» персональные данные физических лиц с учетом принципа обеспечения конфиденциальности (нераспространения персональных данных третьим лицам, не участвующим в соответствующих правоотношениях).

Таковы основные (однако, далеко не все) нововведения, установленные законодательством с 1 января 2017 года, имеющие отношение как к лицам, осуществляющим кадастровую деятельность, так и к заказчикам кадастровых работ – правообладателям объектов недвижимости, которым предстоит обращаться в орган регистрации прав.

*Заместитель начальника отдела обеспечения учетно-регистрационных действий № 1 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тамбовской области Марина Герасимович*