

**АНАЛИЗ ОРГАНИЗАЦИИ И ВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ЕЕ РЕЗУЛЬТАТОВ НА ПРИМЕРЕ СЕРГИЕВО-  
ПОСАДСКОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ANALYSIS OF THE ORGANIZATION AND MANAGEMENT OF  
CADASTRAL ACTIVITIES AND ITS RESULTS ON THE EXAMPLE OF THE  
SERGIEV-POSAD DISTRICT OF THE MOSCOW REGION

**УДК 339.54.012+338.001.36**

**Габидов Эмиль Кудратович**, бакалавр, Государственный университет по  
землеустройству, г. Москва

**Gabidov E.K.** Gabidov.emk@yandex.ru

**Аннотация**

В статье представлен анализ проведения кадастровых работ, рассмотрена специфика проведения различных кадастровых работ, дальнейшие учетно-регистрационные действия и их результаты. В статье проведен анализ негативных и позитивных сторон ведения и организации кадастровой деятельности в Российской Федерации, на примере Сергиево-Посадского городского округа Московской области.

**Annotation**

The article presents an analysis of the conduct of cadastral works, considers the specifics of various cadastral works, further accounting and registration actions and their results. The article analyzes the negative and positive aspects of conducting and organizing cadastral activities in the Russian Federation, using the example of the Sergiev Posad urban district of the Moscow region.

**Ключевые слова:** кадастровая деятельность, государственный кадастровый учёт, государственная регистрация права, кадастровый инженер, саморегулируемая организация.

**Keywords:** cadastral activity, state cadastral registration, state registration of rights, cadastral engineer, self-regulatory organization.

**Методы,** используемые в настоящей статье: теоретические, аналитические, эмпирические, статистические, системного анализа.

Чтобы раскрыть тему данной статьи, нужно для начала досконально проанализировать само понятие кадастровой деятельности. Кадастровая деятельность представляет собой подготовку уполномоченным лицом всех необходимых документов на объект недвижимости для постановки его (объекта) на государственный кадастровый учёт (далее - ГКУ). Именно кадастровая деятельность способствует развитию земельных преобразований. Эти преобразования влияют на охрану земель, их рациональное использование. Также создаются особые условия для сохранения природных ресурсов и их приумножению.

Анализ кадастровой деятельности в Сергиево-Посадском городском округе Московской области проводится на основе сведений органа кадастрового учета, в отношении порядка ведения кадастра недвижимости и оказания государственных услуг по государственному кадастровому учету.

В 2023 году в Филиал поступило 22897 заявлений о проведении кадастрового учета земельных участков. Динамика поступления заявлений в 2023 году приведена на рисунке 1.

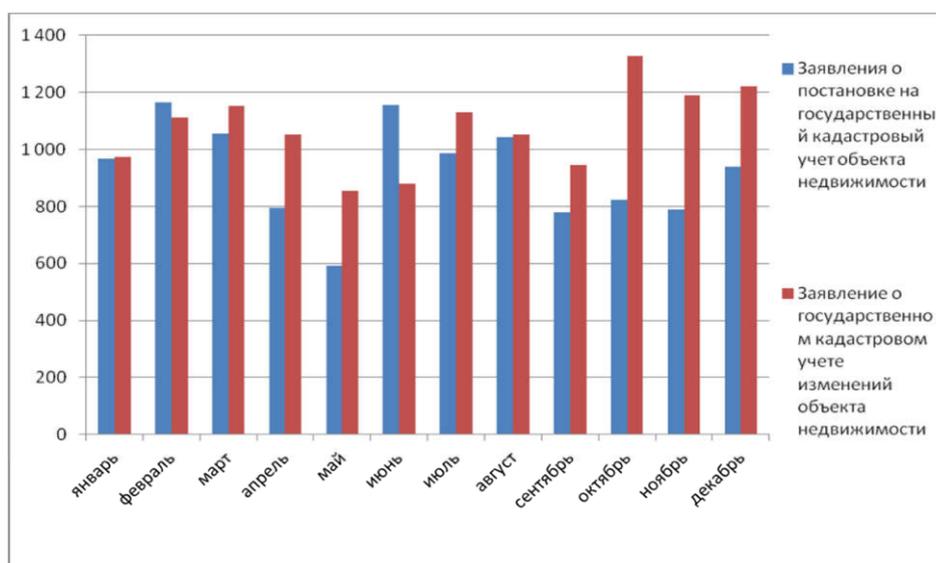


Рисунок 1 – Динамика поступления заявлений в 2022 году

Количество поставленных на кадастровых учет земельных участков в 2021 году составило 12121, внесено ранее учтенных земельных участков – 2781, в том числе по заявлениям заинтересованных лиц 1381. Снято с учета 423 земельного участка по заявлениям и сведения о 1821 земельном участке исключены как дубли. В отношении 47355 земельных участков были исправлены технические ошибки, в том числе по заявлениям 548.

В реестре кадастровых инженеров Сергиево-Посадского городского округа содержатся сведения о 384 кадастровых инженерах, квалификационные аттестаты 35 инженеров аннулированы и 50 кадастровых инженеров не относятся к участникам саморегулируемой организации, что является вопиющим фактом несоблюдения законодательства, в том случае, если эти кадастровые инженеры осуществляют деятельность. Таким образом, действующих кадастровых инженеров по состоянию на 01.07.2022 года в Сергиево-Посадском городском округе – 299 чел. Однако, 90 кадастровых инженеров из 384 за период 2021 – 2022 годов не подали ни одного документа на государственный кадастровый учет от своего имени (межевой план, технический план, акт обследования или иные документы). Это означает, что фактически на рынке кадастровых работ работают 294 кадастровых инженера. Остальные либо не осуществляют свою деятельность

совсем, либо работают, но от своего имени не подают документы для учетно-регистрационных действий.

Анализ кадастровой деятельности в Сергиево-Посадском городском округе показал, что из числа действующих кадастровых инженеров фактически осуществляют свою деятельность только около 84% инженеров. Это свидетельствует о сужении рынка профессионалов.

Получение квалификационного аттестата кадастрового инженера не гарантировало успешное ведение в дальнейшем кадастровой деятельности.

Заметно действие входных барьеров на рынок кадастровых работ:

- обязательное вступление в СРО;
- наличие высшего образования по определенным направлениям подготовки;
- страхование гражданской ответственности кадастрового инженера.

Анализ кадастровой деятельности в Сергиево-Посадском городском округе представлен на рисунке 2.

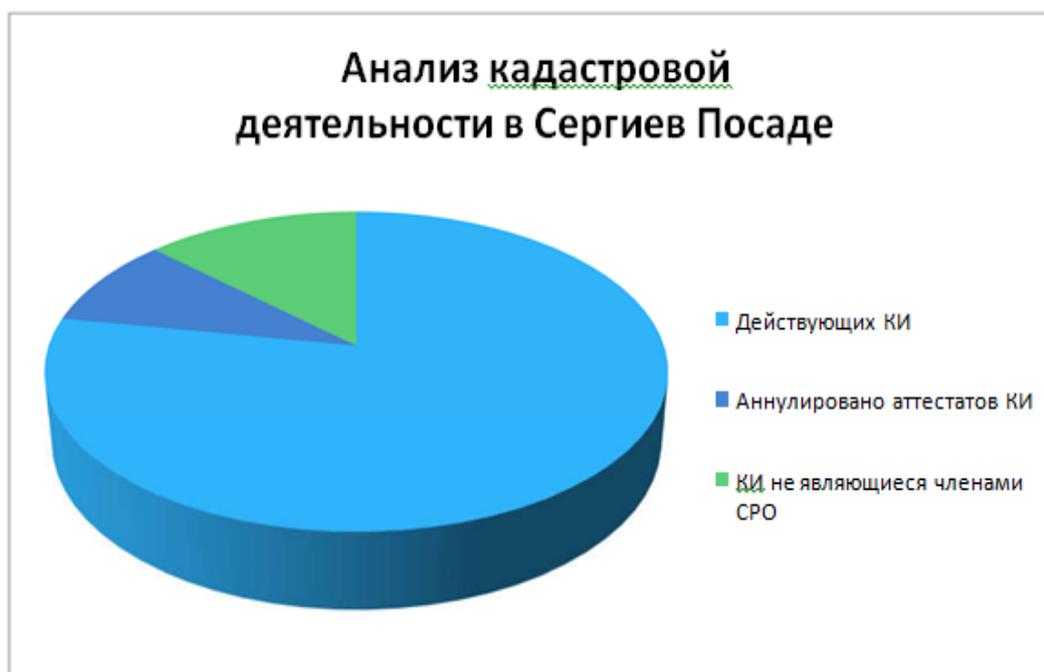


Рисунок 2 – Анализ кадастровой деятельности в Сергиево-Посадском городском округе

В Сергиево-Посадском городском округе преимущественной является форма организации кадастровой деятельности в качестве работника

юридического лица. У юридических лиц, как показывает практика, есть преимущества по сравнению с индивидуальными предпринимателями (далее – ИП). Но тем не менее ИП – самые открытые, в договоре с ним указывается не какой-то юридический адрес, по которому никого не найдешь, а адрес регистрации ИП. Если ИП несет ответственность по договорным обязательствам, судебные исполнители опишут все его имущество (даже то, которое к бизнесу никакого отношения не имело) и выставят на реализацию с аукциона. При банкротстве общества с ограниченной ответственностью (далее – ООО) конфискация коснется только имущества, стоящего на балансе общества. Вот где настоящие гарантии сделок. Это не строка в договоре с ООО – ответственность в соответствии с действующим законодательством, то есть уставным капиталом.

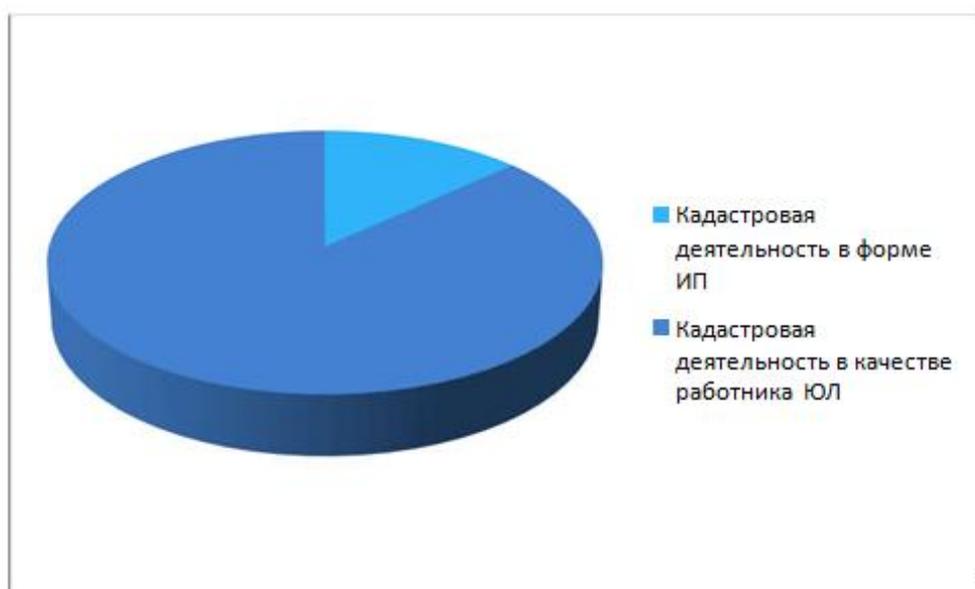


Рисунок 3 – Анализ выбора форм организации кадастровой деятельности в Сергиево-Посадском городском округе

Как показал проведенный анализ кадастровой деятельности в Сергиево-Посадском городском округе наибольшее число документов для проведения государственного кадастрового учета объектов недвижимости за период 2021–2022 года подготовила наименьшая по численности группа кадастровых инженеров.

Их насчитывается всего 73 человека, подготовивших более 2000 документов. Самая крупная по численности группа кадастровых инженеров, подготовивших от 200 до 500 документов. Таких насчитывается – 93 человека.

Анализ качества кадастровой деятельности по числу поданных на ГКУ документов представлен на рисунке 4.

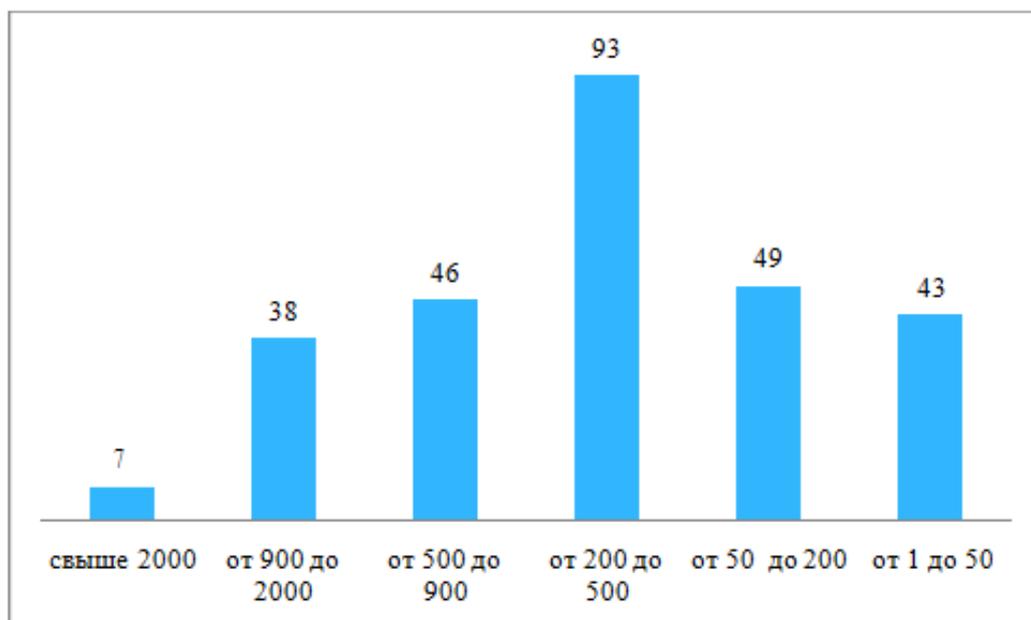


Рисунок 4 – Анализ качества кадастровой деятельности по числу поданных на ГКУ документов

Рассмотрим причины, по которым аннулированы квалификационные дипломы кадастровых инженеров Сергиево-Посадского городского округа. Квалификационный аттестат аннулируется в следующих случаях:

- установления факта представления подложных документов кадастровым инженером для получения квалификационного аттестата;
- поступления в квалификационную комиссию сведений о вступлении в законную силу приговора суда, предусматривающего наказание в виде лишения кадастрового инженера права осуществлять кадастровую деятельность в течение определенного срока, или решения суда, предусматривающего административное наказание в виде дисквалификации

кадастрового инженера и соответственно лишения его права осуществлять кадастровую деятельность в течение определенного срока;

- подачи кадастровым инженером в соответствующую квалификационную комиссию заявления об аннулировании своего квалификационного аттестата;

- непредставления кадастровым инженером в орган кадастрового учета или соответствующий орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации уведомления, содержащего сведения о кадастровом инженере или изменении таких сведений.

Анализ причин аннулирования квалификационных аттестатов кадастровых инженеров Сергиево-Посадского городского округа представлен на рисунке 5.

На основе выполненного анализа следует вывод о том, институт кадастровых инженеров – это динамичная система, испытывающая на себе влияние экономических и законодательных изменений в стране.

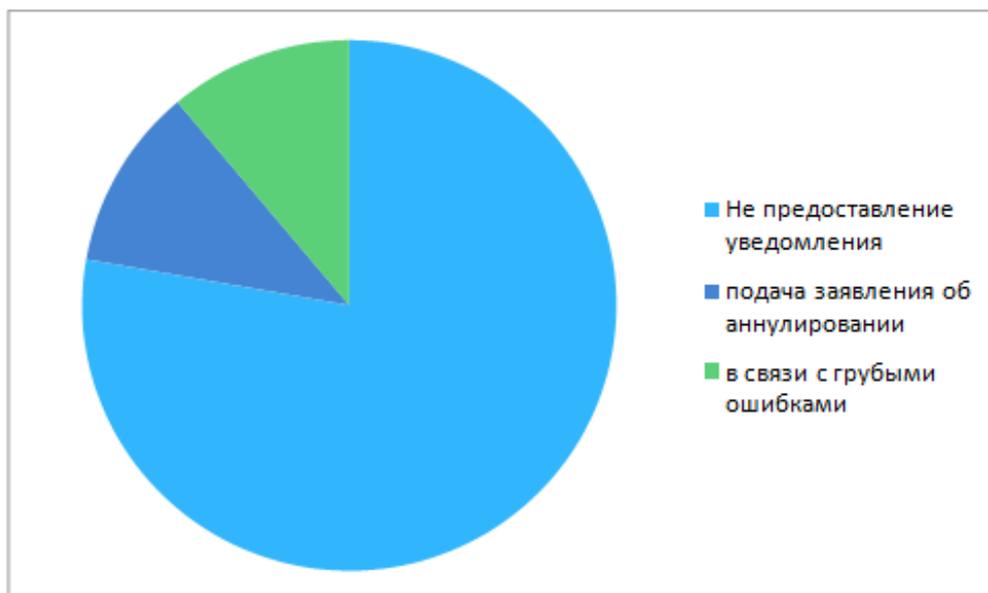


Рисунок 5 – Анализ причин аннулирования квалификационных аттестатов кадастровых инженеров Сергиево-Посадского городского округа

Чтобы лучше понимать, каким образом улучшить кадастровую деятельность в Сергиево-Посадском городском округе, нужно для начала

установить основные проблемы в реализации данной деятельности. К 2022 году накопился ряд систематических ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке документов для государственного кадастрового учета объектов недвижимости. Итак, основные ошибки:

- форма или содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета или государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;

- границы земельного участка, на который представлено заявление о государственном кадастровом учете, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости;

- при установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ установленными в порядке разрешения земельного спора или признания при выполнении комплексных кадастровых работ местоположения границ земельного участка спорным.

Ниже приведен ряд ошибок, допускаемых при проведении анализа документов, которые поступают для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости:

- кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов не учитываются сведения, хранящиеся в государственном фонде данных, полученные в результате проведения землеустройства;

- учитывая, что новые XML – схемы межевого и технического планов, акта обследования на данный момент не действуют, то в разделе «Заключение кадастрового инженера» необходимо указывать те сведения,

которые были предусмотрены требованиями, но отсутствующие в данных, размещенных на официальном сайте Росреестра действующих XML – схем. Например, информация о договоре на выполнение кадастровых работ, наименование саморегулируемой организации, членом которой является кадастровый инженер. Уникальный номер реестровой записи указывается в системе, а свой номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, либо не указывают, либо указывают с ошибками.

– требования к подготовке межевого плана, в состав приложения обязательно должно включаться согласие на обработку персональных данных. Многие кадастровые инженеры при подготовке пакета документов не включают согласие на обработку персональных данных в состав приложения;

– адрес земельного участка указан в межевом плане не в соответствии с федеральной информационной адресной системой (далее – ФИАС). Если присвоенный адрес объекта недвижимости по какой-то причине отсутствует, то в межевом плане указывается местоположение, структурированное в соответствии со всеми требованиями ФИАС. В строке «Дополнительные сведения о местоположении земельного участка» указывается не структурируемая в соответствии с ФИАС часть сведений о местоположении земельного участка;

– в техническом плане отсутствует документ о присвоении адреса, либо адрес указан в техническом плане не в структурированном виде, неверно присвоена нумерация помещений;

– виды разрешенного использования образуемых земельных участков не приводят в соответствии с установленным классификатором видов разрешенного использования;

– ошибки в виде разрешенного использования ведут к нарушениям в подготовке межевого плана. Если земельный участок образован путем

раздела, то обязательно должны быть указаны характеристика исходного земельного участка;

– акт согласования местоположения границ земельного участка оформляется с нарушением установленных требований (например, отсутствуют реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц, не указываются сведения обо всех смежных земельных участках) или в приложении отсутствуют копии документов, подтверждающих полномочия лиц, участвующих в согласовании.

При подготовке документов кадастровые инженеры используют не актуальные сведения, что приводит к пересечению границ образуемых земельных участков с земельными участками, сведения, о которых содержатся в ЕГРН.

В связи с вышеизложенным напрашивается вывод: квалификация и уровень подготовки кадастрового инженера чрезвычайно важны. И отношение к подготовке кадров для проведения кадастровых работ должно быть куда более серьезным.

Следующим предложением по совершенствованию ведения кадастровых работ в Сергиево-Посадском округе является организация мероприятий, которые позволят снизить количество кадастровых ошибок и неточностей. Более половины участков в Сергиево-Посадском городском округе имеют проблемы с оформлением титулов на недвижимость. К сожалению, ранее нередкими были случаи проведения геодезических работ с устаревшим и даже неисправным оборудованием. Выполнение работ велось в условной или локальной системе координат без привязки к общегосударственной системе. Но нельзя исключать, что ошибка регистрации была допущена государственными или местными органами власти, которые, в свою очередь, неверно подготовили ход земельного участка, на основании которого были проведены кадастровые работы. В настоящее время самой частой ошибкой в Сергиево-Посадском городском округе считается несоответствие координат границ земельных участков их

фактическому местонахождению или и вовсе отсутствие координат. На общедоступном кадастровом плане можно заметить, что около 70% участков имеют «Заявленную площадь». В случаях, когда границы не уточнены, собственники соседних прилегающих участков могут взять часть чужого участка себе. Для того, чтобы имелась возможность получать более точные данные и снизить количество реестровых ошибок, необходимо проверять данные, используемые кадастровыми инженерами в работе.

На сегодняшний день комплекс мероприятий, направленных на сохранение и укрепление это новое направление государственной реформы контрольно-надзорной области деятельности, а также в кадастровой.

В рамках научного исследования были рассмотрены организации, которые занимаются кадастровой деятельностью в Сергиево-Посадском городском округе и состоят в Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров».

Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» занимает высокие позиции среди других СРО в кадастровой отрасли, активно принимает участие в развитии профессии кадастрового специалиста, в обучении саморегулированию в этой сфере. Для членов Ассоциации регулярно проводятся курсы повышения квалификации, повышающие их навыки и улучшающие уровень профессиональной этики.

Чтобы оформить страхование профессиональной деятельности с кадастровыми специалистами Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» составляет и заключает договор – коллективного страхования.

Карта региональных представительств Ассоциации «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» представлена на рисунке 8.



Рисунок 6 – Карта региональных представительств Ассоциации  
«Саморегулируемая организация кадастровых инженеров»

Одним из инструментов саморегулирования в кадастровой области является способствующий эффективному определению большого спектра вопросов, которые касаются высокой квалифицированности кадастровой деятельности. Правильный и оперативный ответ органов саморегулирования на жалобы и входящие звонки в отношении кадастровых инженеров не только будет выполнять контрольную функцию, возложенную на СРО кадастровых инженеров, но и будет сигналом к повышению уровня услуг, предоставляемых кадастровыми инженерами.

По моему мнению, помимо того, что существует саморегулирование, необходимы дополнительные меры для улучшения кадастровой деятельности. Одной из таких мер является ужесточение административной ответственности. На данный момент, в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 №195-ФЗ КоАП РФ Статья 14.35 нарушение законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и кадастровой деятельности подразумевается штраф от одной до 400 тысяч рублей или даже отстранение от профессиональной деятельности на срок до трех лет. Однако, зачастую такие меры наказания не имеют критичных последствий для кадастрового инженера, который по истечении указанного срока и уплаты штрафов может возобновить свою деятельность.

Также, одним из способов повышения качества услуг Росреестра является улучшение и модернизация предоставления информации в электронной форме. Сайт Росреестра содержит в себе ряд сервисов, позволяющих упростить процедуры государственной кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество и проведения предварительных кадастровых работ. Данные сервисы помогают пользователям найти актуальную проверенную информацию быстро и из надежных источников.

Так, данные обо всех действующих кадастровых инженерах содержится на сервисе «Реестр кадастровых инженеров». В реестре можно найти информацию о самом кадастровом инженере: в течение двух дней вносится информация о выдаче либо аннулировании квалификационного аттестата, а остальная часть данных вносится уже в течение 30 дней с даты изменения. Более того, в реестре указывается информация о профессиональной деятельности инженеров, куда входят: количество регистраций, отказов в бухгалтерском учете и кадастровые ошибки. Также есть функция поиска кадастровых инженеров по месту жительства и характеристикам профессиональной деятельности.

Информацию об органах саморегулирования кадастровых инженеров можно получить через услугу «Реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров».

Кроме того, личный профессионализм, а также уровень и качество работы кадастрового инженера напрямую влияет на достоверность информации государственного реестра недвижимости. Впоследствии это еще и влияет на рациональное использование земли, на ее охрану, а также на защищенность публичных и частных прав.

На сегодняшний день взаимодействие подразделений Росреестра, саморегулируемых организаций и кадастровых инженеров, на мой взгляд, должно быть направлено на повышение качества работы кадастровых инженеров и условий для их профессионального роста. А уже впоследствии

уровень удовлетворенности населения услугами Росреестра возрастет, главное, чтобы квалификация специалистов и доступность качественной информации развивались параллельно.

Для земельных преобразований кадастровая область деятельности служит главной частью совершенствования, с помощью чего производится рациональное использование и охрана земель, в ходе чего осваиваются экономические, социальные и правовые аспекты, которые помогают поддерживать природные ресурсы в сохранности и увеличивают плодородность земель. Проблемы по улучшению кадастровой деятельности всегда будут очень важным фактором, всё из-за того, что необходимость в достоверных сведениях важна для земельно-имущественных отношений, впоследствии чего сделки с землёй показывают важность развития организации кадастра.

Необходимость кадастровой деятельности демонстрирует важность процесса улучшения организации и кадастровой деятельности.

В настоящее время кадастровая деятельность выполняется в сложных условиях, а именно в часто изменяющемся законодательстве и из этого стоит отметить тот факт, что требуется улучшение организации и планирования. Кадастровой деятельности свойственны множество особенностей, которые регулируются организационным механизмом.

Достоверная информация, находящаяся в ЕГРН напрямую зависит от уровня выполнения и компетентности кадастрового инженера, как результат динамики рынка недвижимости, правильного использования земли, содержать её в охране и защищённость публичных и частных имущественных прав.

В данной статье были исследованы главные аспекты организации и ведения кадастровой деятельности в Сергиево-Посадском городском округе

Результативная организация кадастровой деятельности напрямую имеет отношение с использованием современных и новых подходов к эксплуатации ресурсов производства.

Вдобавок хочется выделить, какую роль играет качество подготовки кадастровых инженеров. Поэтому нужно проводить курсы по повышению квалификации сотрудников.

Резюмируя итоги вышесказанному необходимо зафиксировать, что от уровня выполненной работы кадастровым инженером зависит информация, находящиеся в государственном реестре недвижимости, как итог уровня выполнения и компетентности кадастрового инженера, как результат динамики рынка недвижимости, правильного использования земли, содержать её в охране и защищённость публичных и частных имущественных прав.

В заключении хочется особо отметить, что нужно модернизировать теоретическое и методическое регулирование ведения кадастровой деятельности, что разрешит рационализировать и осуществлять кадастровую деятельность более эффективной.

## Литература

1. Варламов А.А., Гальченко С.А., Аврунев Е.И. Кадастровая деятельность. 2022 г. С. 18-34.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 окт. 2001 г. N 136-ФЗ: принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г.: по состоянию на 30.04.2021 г./ [Электронный ресурс]. Доступ из справ. - правовой системы «Консультант Плюс».
3. Информация о кадастровой деятельности // [Официальный сайт журнала Кадастр недвижимости] / URL: [www.roskadastr.ru](http://www.roskadastr.ru) (дата обращения: 10.06.2021).
4. Проблемы выполнения комплексных кадастровых работ // [Официальный сайт Международного сельскохозяйственного журнала] / URL: <http://mshj.ru> (дата обращения: 16.06.2021).
5. Постановление Правительства Российской Федерации о федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 – 2020 годы) [постановление Правительства от 10 октября 2013 г. №903: по состоянию на 17.02.2018 г.] / [Электронный ресурс] / Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://www.pravo.gov.ru>(дата обращения: 19.05.2021)
6. Проблемы кадастровой деятельности // [Официальный сайт Московского экономического журнала] / URL: <http://znanium.com> (дата обращения: 27.06.2021).
7. Федеральный закон об организации предоставлении государственных и муниципальных услуг» от 27 июля 2010 г. № 210-ФЗ: принят Гос. Думой 7 июля 2010 г.: по состоянию на 30.12.2020 г./ [Электронный ресурс]. Доступ из справ. -правовой системы «Консультант Плюс».

## Literature

1. Varlamov A.A., Galchenko S.A., Avrunev E.I. Cadastral activity. 2022 pp. 18-34.
2. Land Code of the Russian Federation dated 25 Oct. 2001 N 136-FZ: adopted by the State. Duma 28 Sept. 2001: as of April 30, 2021 / [Electronic resource]. Access from reference - legal system "Consultant Plus".
3. Information about cadastral activities // [Official website of the journal Real Estate Cadastre] / URL: [www.roscadastre.ru](http://www.roscadastre.ru) (date of access: 06/10/2021).
4. Problems of performing complex cadastral works // [Official website of the International Agricultural Journal] / URL: <http://mshj.ru> (date of access: 06/16/2021).
5. Decree of the Government of the Russian Federation on the federal target program "Development of a unified state system for registering rights and cadastral registration of real estate (2014 - 2020) [Government Decree of October 10, 2013 No. 903: as of February 17, 2018] / [Electronic resource ] / Official Internet portal of legal information. – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (date of access: 05/19/2021).
6. Problems of cadastral activity // [Official website of the Moscow Economic Journal] / URL: <http://znanium.com> (date of access: 06/27/2021).
7. Federal law on the organization of the provision of state and municipal services "dated July 27, 2010 No. 210-FZ: adopted by the State. Duma July 7, 2010: as of December 30, 2020 / [Electronic resource]. Access from reference - legal system "Consultant Plus".