

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования «Южно-Уральский государственный университет  
(национальный исследовательский университет)»  
Факультет «Экономика, управление, право»  
Кафедра «Конституционное, административное и муниципальное право»  
Направление подготовки «Юриспруденция»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Заведующий кафедрой,  
д.ю.н., профессор  
\_\_\_\_\_ С.Г. Соловьёв  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Правовые проблемы, связанные с ведением кадастровой деятельности в РФ

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
ЮУрГУ – 40.03.01. 2018. ВКР

Руководитель, зав. кафедрой  
д.ю.н., профессор  
\_\_\_\_\_ С.Г.Соловьёв  
«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Автор работы  
студент группы МиЭУП–425  
\_\_\_\_\_ О.В. Бозова  
«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Нормоконтролер  
Зав. кафедрой ГПД,  
Д.ю.н., доцент  
\_\_\_\_\_ Д.Б. Абушенко  
«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Миасс 2018

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования «Южно-Уральский государственный университет  
(национальный исследовательский университет)»  
Факультет «Экономика, управление, право»  
Кафедра «Конституционное, административное и муниципальное право»  
Направление подготовки «Юриспруденция»

УТВЕРЖДАЮ  
Заведующий кафедрой  
\_\_\_\_\_ С.Г. Соловьев  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

ЗАДАНИЕ  
на выпускную квалификационную работу студента  
Бозовой Ольги Владимировны  
группа МиЭУП–425

1. Тема работы: «Правовые проблемы, связанные с ведением кадастровой деятельности в РФ», утверждена приказом по университету от 25.12.2017 г. № 2438.

2. Срок сдачи студентом законченной работы 26.01.2018 г.

3. Исходные данные к работе: научная, учебная и методическая литература по земельному, гражданскому праву, материалы правоприменительной практики, земельное, гражданское, градостроительное законодательство Российской Федерации.

4. Перечень вопросов, подлежащих разработке:

- 1) исследовать историю развития института кадастра недвижимости;
- 2) рассмотреть теоретические и методические вопросы организации кадастровой деятельности в РФ;
- 3) определить виды и содержание кадастровых работ;
- 4) изучить основания для выполнения кадастровых работ;
- 5) определить правовые проблемы осуществления кадастровой деятельности и разработать предложения по совершенствованию законодательства в этой области.

6. Дата выдачи задания 25.09.2017 г.

## КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН

| Наименование разделов (глав, параграфов) выпускной квалификационной работы  | Срок выполнения разделов работы     | Отметка руководителя о выполнении (дата, подпись) |
|---|-------------------------------------|---|
| <p><b>ГЛАВА 1 ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В СФЕРЕ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ</b></p> <p>§ 1.1 Исторический опыт создания и ведения основных видов кадастров</p> <p>§ 1.2 Правовое регулирование и организация кадастровой деятельности на современном этапе</p> | <p>26.09.2017</p> <p>01.10.2017</p> | <p>30.09.2017</p> <p>6.10.2017</p>                |
| <p><b>ГЛАВА 2 ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p> <p>§ 2.1 Правовые проблемы в области кадастровой деятельности</p> <p>§ 2.2 Административная ответственность кадастрового инженера: соотношение законодательства и судебной практики</p>         | <p>07.11.2017</p> <p>30.12.2017</p> | <p>13.11.2017</p> <p>15.01.2018</p>               |
| <p>Введение. Заключение</p>   | <p>25.01.2018</p>                   | <p>26.01.2018</p>                                 |

Руководитель работы \_\_\_\_\_ /С.Г. Соловьев /

Студент \_\_\_\_\_ /О.В. Бозова /

## АННОТАЦИЯ

Бозова О.В. Правовые проблемы, связанные с ведением кадастровой деятельности в РФ – Миасс: ЮУрГУ, МиЭУП-425, 2018. – 93 с., библиогр. список – 137 наим.

Выпускная квалификационная работа содержит исследование вопросов, связанных с ведением кадастровой деятельности в РФ. В представленной работе исследованы: история развития института кадастра недвижимости; рассмотрены теоретические и методические вопросы организации кадастровой деятельности в РФ; определены виды и содержание кадастровых работ; изучены основания для выполнения кадастровых работ; определены правовые проблемы осуществления кадастровой деятельности и разработаны предложения по совершенствованию законодательства в этой области.

В работе показана актуальность выбранной темы, которая заключается в том, что тема сама по себе интересна, она в настоящее время исследуется известными учеными в области юриспруденции. Доказательством этого служит перечень использованных в работе научных статей по данной тематике. В тоже время, ведение кадастровой деятельности в РФ недостаточно полно урегулировано, что подтверждается приведенными в работе примерами судебной практики.

Работа структурирована. Она состоит из: введения, двух глав, включающих в себя четыре параграфа, заключения, библиографического списка.

В выпускной квалификационной работе поставлены цели, для достижения которых определены соответствующие задачи. Основной целью работы является выявление правовых проблем, связанных с ведением кадастровой деятельности в РФ, и определение путей их разрешения.

Выполненная работа отличается новизной.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|  |    |
|--|----|
| ВВЕДЕНИЕ.....  | 6  |
| ГЛАВА 1 ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ПРАВОВОГО<br>РЕГУЛИРОВАНИЯ В СФЕРЕ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ                                  |    |
| § 1.1 Исторический опыт создания и ведения основных<br>видов кадастров.....  | 10 |
| § 1.2 Правовое регулирование и организация кадастровой деятельности<br>на современном этапе.....                       | 24 |
| ГЛАВА 2 ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ<br>ДЕЯТЕЛЬНОСТИ   |    |
| § 2.1 Правовые проблемы в области кадастровой деятельности.....  | 36 |
| § 2.2 Административная ответственность кадастрового инженера:<br>соотношение законодательства и судебной практики..... | 56 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....  | 67 |
| БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....  | 81 |

## ВВЕДЕНИЕ

Недвижимость является основой национального богатства, двигателем экономического роста страны, объектом собственности, управления и рыночного оборота. Ведение государственного кадастра недвижимости базируется на процессе формирования объектов недвижимости, реализуемое в порядке ведения кадастровой деятельности.

Государственный кадастр недвижимости (далее - ГКН) является одним из главных инструментов регулирования отношений в области недвижимости. Он представляет собой единую государственную систему признания и удостоверения факта возникновения, существования или прекращения существования объектов кадастрового учета, включающую данные и документы о качественных и количественных характеристиках объектов недвижимости, их распределении по собственникам, владельцам, пользователям и арендаторам. Качество кадастровой информации во многом определяет эффективность функционирования современной системы налогообложения, рынка недвижимости, инвестиционных процессов, принятия управленческих решений в области развития и управления территорий и т.д.

В России, как и в других странах в настоящее время, происходят преобразования в сфере кадастра с целью повышения его эффективности. Острая необходимость создания действующей системы кадастрового учета и систем баз данных, отражающих сведения, стала вновь актуальной с возвращением частной собственности в России в начале девяностых. В ходе преобразований в этой сфере изменялись требования к качеству и точности проводимых работ, видоизменялась технология кадастровых работ, средства измерений. С ростом требований к качеству результатов кадастровых работ совершенствуется организационная структура кадастра, технология и средства выполнения кадастровых работ, способы получения информации, изменяется содержание документации и способы ее хранения, способы и средства передачи информации.

Кадастровая деятельность в настоящее время осуществляется в новых условиях: государством создан институт кадастровых инженеров.

Значение и роль кадастровых инженеров в жизни общества будут неизменно возрастать, поскольку деятельность кадастрового инженера связана с рынком недвижимости, исторически являющимся одним из двигателей экономики государства.

Кадастровые инженеры выступают связующим звеном между различными субъектами земельно-имущественных отношений, в частности между правообладателями объектов недвижимости и органами исполнительной власти.

**Научная новизна** работы заключается в формулировании предложений для совершенствования законодательства в области кадастровой деятельности, таких как:

1) Кадастровой деятельностью должно заниматься юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, имеющие лицензию на право ведения кадастровой деятельности, имеющие в штате работников не менее двух кадастровых инженеров с образованием не ниже среднего специального по специальностям «Геодезия или картография, или земельный (городской) кадастр, или землеустройство» и «юриспруденция»; введение обязательного лицензирования кадастровой деятельности;

2) Внесение в Перечень специальностей и направлений подготовки высшего образования, необходимых для осуществления кадастровой деятельности, направление подготовки высшего образования «Юриспруденция»;

3) Введение законодательного регламентирования проведения, рецензирования судебной землеустроительной экспертизы, придания правового статуса ассистенту (помощнику) судебного эксперта при проведении землеустроительной экспертизы;

4) Внесение изменений в законодательно установленную форму Акта согласования местоположения границ земельного участка в части включения графы «Координаты земельного участка, границы которого согласуются».

5) Устранение противоречий между подзаконными нормативными актами и законами РФ.

**Актуальность** исследования кадастровой деятельности обусловлена значением государственного кадастра недвижимости, как информационного ресурса, сведения которого используются при осуществлении государственной регистрации недвижимости, учета отдельных видов недвижимого имущества, природных ресурсов и иных объектов, подлежащих регистрации или учету. Также актуальность темы заключается и в том, что введение института кадастровых инженеров, выполняющих кадастровую деятельность, бесспорно, является положительным этапом, но, в то же время, и имеет определенные фундаментальные минусы.

**Объектом исследования** является изучение процесса организации и ведения кадастровой деятельности в РФ, **предметом** - законы и иные правовые акты, регулирующие вопросы ведения кадастровой деятельности кадастровыми инженерами, законодательная регламентация взаимодействия органов государственной власти и кадастровых инженеров, а также недостатки правового регулирования кадастровой деятельности в Российской Федерации.

**Цель исследования** – провести анализ ведения кадастровой деятельности в РФ на основе государственного кадастра объектов недвижимости. Определить влияние изменений в законодательстве на существующие проблемы в области кадастровой деятельности.

В соответствии поставленной целью необходимо решить следующие **задачи**:

- изучить исторические аспекты формирования института кадастра недвижимости;
- рассмотреть теоретические и методические вопросы организации кадастровой деятельности в РФ;



- определить виды и содержание кадастровых работ;
- изучить основания для выполнения кадастровых работ;
- определить правовые проблемы осуществления кадастровой деятельности в РФ и разработать предложения по совершенствованию законодательства в этой области.

В дипломной работе применялись следующие **методы исследований**: статистическая обработка данных, анализ, сравнение, обобщение.

**Практическая значимость** работы состоит в том, что исследование теоретических, методических и практических положений механизма ведения кадастровой деятельности и кадастрового учета могут быть положены в основу нормативно-правовых актов, методических рекомендаций, инструкций и иных ведомственных документов по устранению проблемных моментов, как фундаментальных, так и практических в области ведения кадастровой деятельности и ее законотворческой составляющей.

# ГЛАВА 1 ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В СФЕРЕ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

## § 1.1 Исторический опыт создания и ведения основных видов кадастров

Кадастр как общественное явление известен с давнего времени, когда человек начал обрабатывать землю. История развития земельного кадастра в России определяется, прежде всего, уровнем экономического развития и характером отношений собственности. А начинается эта история с образованием государства и развитием налогообложения. Объединение в 882 году двух крупнейших политических центров древних славян, Киевского и Новгородского, под властью Киева, положило начало существованию могущественного древнерусского государства – Киевской Руси. Отсюда берет истоки отечественный земельный кадастр, об этом свидетельствуют некоторые статьи «Пространной Русской правды» Владимира Мономаха. Существовавший в то время качественный учет земель имел упрощенный характер. «Русская правда» сохранила сведения о подразделении земель только по видам угодий - дворовые, пахотные, пустопорожные, охотничьи угодья (без указания почвенных различий). Первые переписи земель с характеристикой их качества и количества относятся к XII в. Очень подробное описание многочисленных и разнообразных доходов с земли сделано в уставных грамотах новгородского князя Святослава и смоленского князя Ростислава<sup>1</sup>.

Исторически сложилось, что земельный кадастр в России включал такие составные части, как учет и регистрацию земель, естественноисторическое и экономическое описание земель, оценку земель.

---

<sup>1</sup> Варламов А.А. Земельный кадастр: Теоретические основы земельного кадастра. М.: Колос, 2009, С.132

На развитие древнего земельного кадастра определенное влияние оказало монгольское владычество. Для верного учета и сбора дани проводилась перепись жителей и их имущества, а поскольку главной доходной статьёй являлась земля, то при раскладе дани учитывалось ее количество и качество. Брались на учет пространства целых княжеств и поземельное владение каждого частного лица.

Наиболее яркое и полное описание земельных владений в России относится к периоду ликвидации феодальной раздробленности и возникновения централизованного государства. В описаниях приводились сведения о количестве земель во владениях, давалась оценка этих земель путем приведения их к определенным условным единицам. Основной единицей податного обложения считалась соха. В связи с этим система переписи земель получила название сошного письма. Кроме налоговых целей описание земель по сошному письму имело большое значение для определения количества ратников, лошадей и продовольствия, необходимых для обороны. Раздача земель за службу и необходимость приведения вотчинных и поместных земель в соответствие с отправляемой службой стали одной из основных причин частых переписей земель в XV - XVI вв. При царе Иване IV (Грозном) были описаны почти все земли России, а некоторые из них - даже по несколько раз.

Для описания земель в XVI в. было создано специальное учреждение - Поместный приказ, которое стало общегосударственным руководящим центром, объединяющим все межевые, кадастровые и крепостные работы. Описания земель проводились лицами, называвшимися писцами, дозорщиками и мерщиками. «Писцовый наказ» 1622 г. возлагал на писцов измерение пашни, перелогов, сенокосов, лесов и других угодий. Количество земли исчислялось приблизительно. Сведения о земле отражались в писцовых книгах. Их составляли в двух экземплярах: один посылался в Москву в Поместный приказ, а второй предназначался для воевод, наместников и дьяков.

Писцовые книги имели юридический и правовой характер. При их заполнении проверяли права землевладельца на описываемые земли. Купля-

продажа земли, обмен земельными владениями, передача земель по наследству подтверждались документами и отражались в писцовых книгах. Эти книги признавались государством в качестве важнейшего доказательства прав на землю, а сама запись в них получила характер земельной регистрации. Составление писцовых книг велось по населенным пунктам.

В писцовых книгах освещались и финансовые вопросы: оценка имущества, размеры обложения налогом. Запись этих книг содержит показатели своеобразной русской статистики населения, землевладения, культуры, финансов и т. д. В книгах, наряду с учетом и регистрацией земель, дается их классификация по качеству с выделением четырех групп - добрые, средние, худые и очень худые. Для классификации земель использовались данные об урожайности, видах угодий и физических свойствах почв. Оценочной формой были различные окладные единицы - соха, обта, выть, лук, сошка. Постепенно они заменяются большой московской сохой - единицей податного счета, соответствующей определенному размеру чистого дохода<sup>2</sup>.

Кроме писцовых книг, в которые заносились все земли, составлялись окладные, приправочные полевые, строенные, засечные, отказные, дозорные и вотчинные книги. В окладных книгах отражались только земли, приносящие доход, с указанием размера. В приправочных книгах - служилые земли с указанием кому какие принадлежат и по каким документам. Полевые книги составляли при межевании, на их основе появились межевые книги, в которых отражались границы землевладений. В строенных книгах регистрировалось количество земли, отведенной под строительство городов, с указанием их местонахождения. Отказные книги содержали описание раздач, засечные - описание земель по границам государства, в дозорные книги заносили земли, находящиеся в разорении и подлежащие конфискации. Вотчинные книги давали сведения для распределения тягла между населением вотчины с учетом имущественного положения крестьян. Таким образом, собираемая информация

---

<sup>2</sup> Комов Н.В. и др. Земельные отношения и землеустройство в России. Москва: 2008, С.512.

могла быть использована для управления территориями и проведения земельной и налоговой политики Российского государства.

Следующий этап развития кадастра был обусловлен политикой Петра I, он уничтожил поместную систему, сравнял прежние поместья с вотчинами и ввел подушную подать. В результате качественный учет земель и их оценка утратили свое значение. Вместе с тем значительно повысилась точность полевых измерений, впервые основанная на геометрии и применении геодезических инструментов. Однако замыслы Петра I о производстве сплошного межевания выполнить не удалось, и первое генеральное межевание было начато в 1754 г. Оно было основано на писцовом наказе 1684 г. и помимо учета земель имело целью лишение прав владения и изъятия не соответствующих документам земель. Такой формальный подход привел к возбуждению споров соседствующих владельцев даже в случаях отсутствия взаимных претензий до начала межевания. Это вызывало отрицательное отношение землевладельцев к самой идее генерального межевания и предопределило его неудачный исход.

Главная задача межевания 1765 г. состояла в регистрации казенных и других земельных владений. На каждый уезд составлялись межевые книги и планы с указанием землевладельцев, местоположения и общего количества земель, их распределения по угодьям и составлением перечня угодий по провинциям и губерниям. К планам прилагались алфавитные реестры с характеристикой землевладений и отражением проведенных измерений. Кроме того, при межевании составлялись экономические описания, содержащие сведения о качестве пахотных земель.

В 1837 году министерство государственных имуществ приступило к разработке нового земельного кадастра. Были проведены большие работы по съемке и определению размеров усадебных земель, пашни, сенокосов, пастбищ. Каждое из этих угодий делилось на несколько разрядов. На основе собранных данных об урожайности за 12 лет определяли условный валовой доход пашни и сенокосов. Из дохода исключалась стоимость семян, расходы на удобрения,

обработку почвы, перевозку продукции и определялся условный чистый доход. По данным о средних рыночных ценах на сельскохозяйственные продукты вычисляли условный чистый доход в денежном выражении.

Дальнейшее развитие и совершенствование системы учета и оценки земельных ресурсов стимулировалось такими этапными реформами, как отмена крепостного права в 1861 г., предусматривавшая выкуп земли крестьянами у помещиков, отмену взимания выкупных платежей в 1905 г. и Указ 1906 г., дающий крестьянам право выделения или выхода из общин.

19 февраля 1861 года был подписан Манифест об отмене крепостного права и Положения о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости.

Отмена крепостного права положила начало коренным изменениям в положении крестьянства. Началось развитие капитализма, в процессе которого крестьянство из сословия феодального общества превращалось в сословие капиталистического общества. Втягиваясь в обстановку товарного хозяйства и рыночных отношений, крестьянское хозяйство постепенно утрачивало натуральный характер и становилось товарным.

Таким образом, в период наиболее динамичного развития хозяйственных отношений в России межевание имело следующие основные цели:

- Юридическая - определение и укрепление формальными юридическими законами границ земельных владений с составлением соответствующих юридических документов.
- Сельскохозяйственная - устранение неудобных условий землепользования (чересполосица, сильная извилистость границ и т.п.).
- Финансовая - определение доходности владений для исчисления налога на основе подробной съемки и оценки угодий.

Земельная собственность могла быть: единоличной (крестьянина, помещика, учреждения); общей для нескольких лиц с указанием доли каждого; общинной; в виде права в чужой вещи (например, право крестьян на помещичьей земле пасти скот, ловить рыбу, въезжать в лес и т.п.).

Реформа сохранила в руках крестьян значительную часть земельной площади, находящейся в их распоряжении до воли. Но досталась им земля далеко не даром. Не одному поколению пришлось нести за нее тяжелые платежи по цене, заведомо завышенной против действительной стоимости. Платежи эти сопровождалась особой выкупной операцией в форме земельного кредита. Притом ссудное обеспечение не требовало волеизъявления тех, кому оно предназначалось, и ссуды назначались подневольно, причем - на выкуп земли, которую крестьянин уже давно считал своей, а следовательно, признавал несправедливым платить за нее.

Новая аграрная политика России 1906 – 1910 гг. связана с именем Петра Аркадьевича Столыпина. 19 ноября 1906 г вышел в свет Указа императора Николая II - «Об изменении и дополнении некоторых постановлений об крестьянском землевладении». Главное содержание реформы составило разрушение общины и насаждение частной крестьянской земельной собственности. Разрешением продажи и купли наделов облегчался отлив бедноты из деревни, и происходила концентрация земли в руках зажиточных крестьян.

Накануне реформы формы землевладения и землепользования в России отличались большим разнообразием, которое было связано с различием, как природных условий, так и исторических судеб населения. Землепользование практически сохраняло сословно - феодальный характер, когда наряду с формирующейся буржуазной частной собственностью существовали и другие виды собственности на землю. Крупнейшим собственником являлось государство (казна). В 1905 году ему принадлежало почти 35% общего землевладения в европейской России (или 138 млн. десятин)<sup>3</sup>.

По реформе 1906 - 1910 годов к началу 1916 года общину покинуло в общей сложности примерно 27 % крестьянских семей, увеличив частную

---

<sup>3</sup> Фомина Л.П. Земельная реформа и государственная собственность на землю // Государство и право. 2009. № 8. С. 29

(подворную) наделную землю на 14% (около 16 млн. десятин). Собственность юридических лиц (включая церкви, монастыри, города, посады, учреждения) составляла менее 2%.

Земли Сибири, Дальнего Востока, Средней Азии и Закавказья, в основном, принадлежали казне и Кабинету. В Сибири крестьяне владели государственной землей на праве пользования, а фактически присваивали ее практически неограниченно.

Основными тенденциями развития в области земельных отношений в России к началу XX века были значительное сокращение дворянской земельной собственности, некоторое уменьшение государственной и увеличение площадей крестьянского землевладения.

Закон 1910 года еще более жестко проводил линию на ликвидацию общины и переход к частному крестьянскому землевладению. Он предусматривал обязательность перехода к личной собственности на землю в общинах, где за предшествующие 24 года не было общих земельных переделов. В этих общинах крестьяне автоматически становились новыми собственниками своих наделов.

Всего с 1906 по 1915 год 2,8 млн. крестьянских хозяйств заявили о закреплении земли в собственность (30% их общего числа). Закреплена земля была за 2,0 млн. хозяйств (22%), которым отошло в собственность 13,9 млн. десятин, или 16% всей наделной земли<sup>4</sup>.

Значительная часть крестьянства сопротивлялась выходу из общины своих товарищей. Из всех подавших в 1906 - 1914 годах заявления о выделе только 27% получили на это от общины согласие, 67% решали вопрос через земство.

Перераспределение земельной собственности в пользу частного крестьянского землевладения дополнилось механизмом земельной аренды в

---

<sup>4</sup> Варламов А.А., Галченко В.А., Галченко С.А., Ломакин Г.В., Петров Н.Е., Рулева Н.П. Научные основы земельного кадастра: Учеб. пособие. – 2-е изд., доп. и перераб. М.: ГУЗ, 2008. С. 103



виде надельной, внутринадельной, внешненадельной аренд и аренды казенных земель.

Необходимые сведения о земле содержались в «Поземельной книге» и «Межевой книге». В «Межевой книге» описывали границы землевладений и отражали происходящие изменения в размещении границ между землевладениями, связанные с куплей-продажей части владения. В «Поземельной книге» фиксировали обладателей прав на землевладения и отражали сведения о совершаемых с землей сделках. Государство, имея такие сведения, могло выполнять фискальную функцию, а землевладельцы могли защищать в суде свои права и решать межевые споры.

После 1917 года земельные отношения в России резко изменились. Одним из первых законодательных актов о земле был Декрет «О социализации земли» 1918 года, причем этим актом была закреплена всенародная собственность на землю, трудовой характер землепользования, учреждено равное право на пользование землей, исходя из потребительско-трудовой нормы землепользования на землях сельскохозяйственного значения. А положения «О социалистическом землеустройстве» и «О мерах перехода к социалистическому землепользованию» 1919 года закрепили две основные формы: государственную и коллективную. Одновременно с этим земля фактически перестала являться объектом налогообложения. В то же время государство нуждалось в сведениях о земле. Эта потребность определяла состав сведений земельного кадастра и порядок его ведения.

Кадастр представлял собой сведенные в единую книгу регистрационные сведения по землепользователям, а также количественные и качественные характеристики земель. Основой ведения кадастра являлась развернутая система регулярно проводившихся за счет государственных средств съемок и обследований земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда. Сведения о землях промышленности и территориях городов и других поселениях (в силу их малого влияния на планирование промышленного производства) приводили в кадастре укрупнено и недостаточно.

Регистрацию проводили в государственных земельно-кадастровых книгах районов (городов) и именовали государственной регистрацией землепользований. Выполняли ее должностные лица районной землеустроительной службы, персонально отвечающие за достоверность регистрируемых сведений о землепользовании.

Начиная с 1955 года, был введен государственный учет наличия и распределения земли по угодьям и землепользователям, а также государственная регистрация всех землепользований по единой общесоюзной системе. В последствии в 1970 году Совет Министров СССР утвердил положение «О государственном контроле за использованием земель», возложив контроль на Советы народных депутатов и землеустроительные службы системы Министерства сельского хозяйства и продовольствия СССР.

За годы советской власти были созданы три основные вида кадастров: сельскохозяйственных территорий, водный и лесной. Все основные учетные и отчетные кадастровые документы создавались в виде государственных актов на право пользования землей, списков землепользователей, земельно-кадастровых книг предприятий и организаций и др., а также в виде планово-картографических документов. Все вышеперечисленные документы создавались в рукописной форме, и имели достаточно низкую точность. Координаты точек на границах между коллективными хозяйствами определялись с точностью от 1 до 5 метров, а на населенные пункты не всегда имелись карты и планы даже масштаба М 1: 5 000.

После национализации российские земли до времени внесения в 1990 году поправок в Конституцию РСФСР 1976 года не знали права частной собственности. Они без оплаты передавались физическим и юридическим лицам в вечное, бессрочное пользование.

С 1989 года было принято большое количество нормативно-правовых документов, в той или иной степени связанных с содержанием и ведением государственного земельного кадастра. Они были направлены на осуществление земельной реформы, предусматривающей претворение в жизнь

новых земельных отношений, формирование многоукладности землевладения и землепользования, переход к рыночным отношениям.

В период с ноября 1989 г. по март 1990 г. Верховным советом СССР были приняты законы об аренде, о собственности и о земле. Эти законы разрешили гражданам арендовать земельные участки как внутри, так и вне колхозов и совхозов. Данные законы также предоставили право владения землей, включая наследуемое право работать на земле, но без прав купли-продажи и залога земли.

К началу земельных реформ 1990 гг. в России сформировался многоцелевой Государственный земельный кадастр как единая интегрированная система сведений о правовом, природном и экономическом положении земель, направленная на решение задач управления в различных сферах экономики<sup>5</sup>.

В конце 1990 года Верховный Совет РСФСР одобрил пакет, состоящий из трех законодательных актов по земельной и аграрной реформе: Закон о крестьянском хозяйстве, Закон о земельной реформе и Закон о социальном развитии в сельской местности. Эти законы дали крестьянам право продажи земли районному Совету, обеспечили механизм наделения крестьян землей, освободили крестьянские хозяйства от госзакупок, земельного налога на 5 лет, разрешили использовать наемный труд и обеспечили гибкий максимальный размер землевладения.

С августа 1991 г. проведение аграрной и земельной реформ осуществлялось в границах территории всей страны. В декабре 1991 г. вышел Указ Президента «О неотложных мерах по проведению земельной реформы» и Постановление Правительства РФ «О порядке реорганизации колхозов и совхозов». На основании этих документов колхозы и совхозы должны были принять решение о переходе к частной собственности.

---

<sup>5</sup> Варламов А.А., Галченко В.А., Галченко С.А., Ломакин Г.В., Петров Н.Е., Рулева Н.П. Научные основы земельного кадастра: Учеб. пособие. – 2-е изд., доп. и перераб. М.: ГУЗ, 2008. С.35

С 11 октября 1991 г. принят Закон «О плате за землю», который установил, что использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за землю являются земельный налог, арендная плата, плата за временное пользование землей, плата за приобретение земельных участков в собственность, плата за приобретение права аренды земельных участков, компенсационные платежи за потери сельскохозяйственного производства, плата за пользование земельным участком при установлении сервитута.

Платежи за землю направляются на финансирование мероприятий по охране земель и повышению их плодородия, освоению новых земель, обустройство территории, на компенсацию затрат на эти цели собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов, а также на проведение землеустройства (включая работы по установлению границ земельных участков в натуре, изготовлению их планов или чертежей границ), ведение государственного земельного кадастра, проведение мониторинга земель, осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель.

От 19 марта 1992 г. Постановлением Правительства Российской Федерации были утверждены новые свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения.

25 августа 1992 г. Постановлением Правительства Российской Федерации «О совершенствовании ведения государственного земельного кадастра в Российской Федерации» было утверждено Положение о порядке ведения государственного кадастра, признана необходимость координации ведения земельного кадастра, обеспечения поэтапного перехода на автоматизированный метод получения, обработки, хранения и предоставления его данных. Кроме того, была указана необходимость проведения инвентаризации земель населенных пунктов.

Важными стали Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» и Гражданский кодекс Российской Федерации, которые отнесли земельные участки и все, что прочно с ними связано, к недвижимости. Это повлекло за собой изменение многих положений земельного кадастра, касающихся научных и методических основ земельной регистрации, учета и оценки земель. Указом были введены новые формы свидетельства на право собственности на землю и других регистрационных документов. В декабре 1993 г. были изданы указы Президента РФ: «О налогообложении продажи земельных участков и операций с землей»; «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость»; «Об усилении государственного контроля за использованием и охраной земель при проведении земельной реформы»; Положение о порядке осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель в Российской Федерации; Основные положения о залоге недвижимого имущества – ипотеке.

Принятие Конституции Российской Федерации 12 декабря 1993 года разрешило главный спорный вопрос в сфере земельных отношений. Конституция закрепила право частной собственности на землю в Российской Федерации и свободу распоряжения землей как одно из основных неотъемлемых прав человека, охраняемых законом.

В 1994 году деятельность органов, ведающих земельным кадастром в России, была направлена на реализацию вышеуказанных законов, указов Президента РФ и постановлений Совета Министров РФ. К наиболее значимым документам можно отнести Постановление Правительства Российской Федерации от 3 ноября 1994 года «О порядке определения нормативной цены земли», установившей ее в размере 200-кратной ставки земельного налога на единицу площади земельного участка.

В 1997 году были продолжены работы по формированию автоматизированной системы государственного земельного кадастра и регистрации прав на землю. В субъектах РФ были разработаны и утверждены

региональные программы создания систем государственного земельного кадастра.

В содержание земельного кадастра, в соответствии с Федеральным законом «О государственном земельном кадастре» от 02 января 2000 г., включено получение достоверных сведений о земельных участках и территориальных зонах как основных единиц кадастрового учета. Все прочие действия (ведения основного и текущего учета земель, составление баланса земель, бонитировка почв и экономическая оценка земель, государственное управление земельными ресурсами и др.) включены в земельную информационную систему<sup>6</sup>.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. определил, что государственный земельный кадастр – это систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель Российской Федерации, о кадастровой стоимости, месторасположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости. В государственный земельный кадастр также включают информацию о субъектах прав на земельные участки.

**ВЫВОД:** Анализ истории развития проведения учета и оценки земель в России, начиная с конца XV в., позволяет выделить три этапа формирования земельного кадастра:

I этап. Земельный кадастр представляет простые действия по учету земель, которые используются в земледелии и скотоводстве. Земельно-кадастровые сведения регистрируются в специальных документах (реестрах, «межевых» книгах), в которых фиксировались сведения о земле. В дальнейшем сведения о земле стали фиксироваться не только в текстовых документах, но и на планово-картографических материалах. Земли стали подразделяться на группы и классы в зависимости от качества;

---

<sup>6</sup> Круглов Ю.В. Генеральный план и эволюция этого документа // Вопросы планировки и застройки городов. Сборник м-лов VI международной научно-практической конференции 28-29 мая 1999 г. Пенза, 2008. С. 171

II этап. Земельный кадастр в условиях рыночных отношений представляет собой сложные мероприятия, осуществляемые специально организованной государственной службой. Поскольку основным назначением земельного кадастра было обеспечение сведениями государства для налогообложения, то земельно-кадастровые службы находились в основном в ведении финансовых органов.

III этап. Земельный кадастр продолжает носить фискальный характер и играет важную роль в развитии общественно-экономических формаций. Развиваются и совершенствуются методы и способы изучения, учета, оценки и классификаций земель по видам угодий и качеству; применяются более совершенные технические средства и технологии, - все это повышает точность и достоверность земельно-кадастровой информации, совершенствуются ее формы и содержание;

IV этап. Вопросы регулирования земли и другого недвижимого имущества, сведены на современном этапе к одному понятию – кадастр недвижимости. С принятием Земельного кодекса РФ 2001г. и ряда федеральных законов объектом земельного кадастра стал земельный фонд Российской Федерации, независимо от его ведомственной принадлежности, форм собственности, целевого назначения и вида использования. Земля имеет важное значение, как предел суверенитета государства, как основа жизнедеятельности народов, как природный ресурс, как территориальный базис, как средство производства, как составная часть единой глобальной экологической системы и как элемент рыночных товарно-денежных отношений.

## § 1.2 Правовое регулирование и организация кадастровой деятельности на современном этапе

Современный Государственный земельный кадастр призван обеспечить государство и граждан следующей актуальной юридически значимой для развития государства и общества информацией: гарантия прав собственности и их надежная защита; поддержка системы налогообложения земли и иной недвижимой собственности; гарантия ипотечных кредитов; развитие и контроль земельного оборота; проведение государственного контроля за охраной и использованием земель; рассмотрение земельных споров; проведение земельной реформы, включая приватизацию земли; развитие территорий, планирование и эффективное использование земельных ресурсов; рациональное использование окружающей среды.

Современное правовое регулирование земельных правоотношений и кадастровой деятельности основывается на ряде законодательных актов, принятых в РФ, а также Указами Президента РФ, Постановлениями Правительства, Приказами Министерств РФ, правовыми актами представительного и исполнительного органов власти субъектов Российской Федерации.

Федеральным законом от 03 июля 2016 г. № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» в наименование Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» внесены изменения, вступившие в силу с 01 января 2017 г., в результате которых данный Федеральный закон стал именоваться «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности).

Согласно п.4. ст.1 Закона о кадастровой деятельности, кадастровой деятельностью являются выполнение работ в отношении недвижимого



имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества (далее - кадастровый учет) сведения о таком недвижимом имуществе (далее - кадастровые работы), и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях. Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает лицо, указанное в статье 29 настоящего Федерального закона (далее - кадастровый инженер).

Пунктом 4.1. ст.1 Закона о кадастровой деятельности предусмотрено, что кадастровые работы выполняются в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее также - объекты недвижимости), частей земельных участков, зданий, сооружений, помещений, а также иных объектов недвижимости, подлежащих в соответствии с федеральным законом кадастровому учету.

Итак, процесс выполнения кадастровых работ называется кадастровой деятельностью.

Кадастровые работы - это один из этапов процедуры по образованию (или уточнению границ) земельного участка, объектов капитального строительства, а точнее - это работы по сбору и воспроизведению в документальном виде сведений об объектах недвижимости, либо об их частях, необходимых для дальнейшего их кадастрового учета с последующей государственной регистрацией прав на объект недвижимости с целью образования, изменения или прекращения объектов недвижимости.

Кадастровые работы представляют собой комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ землепользований, определению их местоположения и площади, а также юридическому оформлению полученных материалов.

Кадастровые работы выполняются в отношении объекта недвижимого имущества в соответствии с требованиями, установленными законом.

Кадастровые работы необходимы для описания объекта недвижимости в качестве объекта права. Тем самым, выполняя кадастровые работы, создаются объекты недвижимости в качестве объекта гражданских прав.

На современном этапе развития экономики кадастровые работы служат основным механизмом образования новых земельных участков. Без проведения кадастровых работ невозможно предоставление и изъятие земельных участков.

Профессиональный подход к кадастровым работам позволяет в кратчайшие сроки осуществить предоставление земельных участков под строительство и тем самым повысить экономические показатели реализуемых инвестиционных проектов.

В зависимости от объекта кадастра в составе кадастровых работ на территории города выделяют:

- земельно-кадастровые работы, которые обеспечивают получение сведений о земельной собственности;
- инженерно-кадастровые работы, направленные на получение сведений о зданиях и сооружениях, инженерных сетях, находящихся в собственности;
- территориально-кадастровые работы, связанные с получением сведений об улицах и дорогах, проездах и т.д., переданных в собственность;
- кадастровые работы в сфере социальных явлений городской среды, связанные с получением сведений об этих объектах и явлениях с целью эффективного управления и развития социальной городской среды.

Каждые из перечисленных кадастровых работ содержат свои характерные особенности получения сведений и их информационного преобразования. Но все эти кадастровые работы имеют одно основное и самое важное требование - точность, т.е. достоверность результатов, полученных в процессе информационных преобразований сведений об объектах кадастра, которые регламентируются в нормативно-технических документах, причем точность должна быть не только обязательна для конечного преобразования (например, кадастрового плана), но и для промежуточных продуктов работы (например,

точность исходных данных технических средств измерения, натуральных измерений и исследований, точность при составлении планов, таблиц).

Поскольку весь комплекс работ по обеспечению ведения государственного кадастра недвижимости в Российской Федерации, в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», подразделяется на два крупных направления:

а) формирование базы данных ГКН и выдача кадастровых сведений заинтересованным потребителям;

б) формирование сведений, необходимых для проведения государственного кадастрового учёта недвижимости (кадастровая деятельность),

то и непосредственными исполнителями этих направлений являются соответственно:

- органы кадастрового учёта и регистрации прав на недвижимость - подразделения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии - Росреестра, а также уполномоченные ими государственные учреждения - филиалы Федерального государственного бюджетного учреждения «Кадастровая палата Росреестра» по субъектам Российской Федерации;

- кадастровые инженеры как предприниматели.



Кадастровая деятельность – это выполнение уполномоченным лицом работ по подготовке необходимых для государственного кадастрового учета документов на объект недвижимого имущества. Согласно Федеральному закону № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», таковым уполномоченным лицом является кадастровый инженер.

Кадастровые инженеры в рамках Закона о кадастровой деятельности осуществляют кадастровую деятельность, которая, в свою очередь, дополнительно регламентируется множеством законов, Постановлений Правительства РФ, Приказами Минэкономразвития РФ, различными

Инструкциями о межевании, о техническом учете, СНиПами и СанПиНами и др.

С 01 июля 2016г. в связи с изменениями в Законе о кадастровой деятельности (ст.29) кадастровым инженером признается физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров. Кадастровый инженер может быть членом только одной саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Обязательными условиями принятия физического лица в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров являются:

- 1) наличие гражданства Российской Федерации;
- 2) наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, перечень которых утверждается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, не вошедших в указанный перечень, и дополнительного профессионального образования по программе профессиональной переподготовки в области кадастровых отношений;
- 3) наличие опыта работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее двух лет, в течение которых он под руководством кадастрового инженера принимал участие в подготовке и выполнении кадастровых работ (далее - стажировка);
- 4) сдача теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности (далее - экзамен);
- 5) отсутствие наказания в виде дисквалификации за нарушение законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и кадастровой деятельности, предусмотренное Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, в соответствии с вступившим в законную силу решением суда;

б) отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления;

7) наличие действующего договора обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера, отвечающего установленным статьей 29.2 настоящего Федерального закона требованиям;

8) отсутствие ограничений, предусмотренных частями 19 и 20 настоящей статьи.

При этом, саморегулируемые организации кадастровых инженеров не вправе предъявлять к физическим лицам, претендующим на вступление в такую саморегулируемую организацию, требования, кроме тех, что установлены частью 2 ст.29 Закона о кадастровой деятельности.

Обязательными условиями членства кадастровых инженеров в саморегулируемой организации кадастровых инженеров являются:

1) соответствие установленным частью 2 ст.29 Закона о кадастровой деятельности обязательным условиям принятия физического лица в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров;

2) соблюдение предусмотренных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области кадастровых отношений требований к осуществлению и организации кадастровой деятельности;

3) внесение установленных саморегулируемой организацией кадастровых инженеров взносов.

Контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации кадастровых инженеров обязательных условий членства в ней осуществляется такой саморегулируемой организацией. Порядок подтверждения соответствия кадастрового инженера обязательным условиям членства в саморегулируемой организации кадастровых инженеров, порядок приема физического лица в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров, перечень документов, устанавливающих соответствие такого физического лица условиям его принятия в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров,

и способы представления этих документов, порядок исключения кадастрового инженера из саморегулируемой организации кадастровых инженеров устанавливаются национальным объединением.

Кадастровый инженер исключается из саморегулируемой организации кадастровых инженеров в случае:

1) установления факта представления кадастровым инженером подложных документов при принятии в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров;

2) подачи кадастровым инженером заявления о выходе из саморегулируемой организации кадастровых инженеров;

3) нарушения кадастровым инженером обязательных условий членства в саморегулируемой организации кадастровых инженеров, установленных частью 13 ст.29 Закона о кадастровой деятельности;

4) признания вступившим в законную силу решением суда кадастрового инженера недееспособным или ограниченно дееспособным;

5) принятия в течение календарного года органом кадастрового учета решений об отказе в осуществлении кадастрового учета по основаниям, указанным в пунктах 1, 3 и 4 части 2, пунктах 2, 6, 8 и 9 части 3, частях 4, 5 и 7 статьи 27 Закона о кадастровой деятельности, которые связаны с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования, картой-планом территории и суммарное количество которых составляет двадцать пять и более процентов общего количества решений об осуществлении кадастрового учета и об отказе в осуществлении кадастрового учета, которые связаны с подготовленными кадастровым инженером межевым планом, техническим планом, актом обследования, картой-планом территории при условии, что общее количество таких решений должно быть не менее двадцати;

б) принятия за последние три года деятельности кадастрового инженера органом кадастрового учета десяти и более решений о необходимости устранения кадастровых ошибок в сведениях, связанных с ошибкой,

допущенной кадастровым инженером при определении местоположения границ земельных участков или местоположения зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства;

7) неосуществления кадастровым инженером кадастровой деятельности (непредставления в орган кадастрового учета межевого плана, технического плана, акта обследования, карты-плана территории, подготовленных кадастровым инженером) в течение трех лет;

8) непредставления кадастровым инженером в орган кадастрового учета актов согласования местоположения границ земельных участков в соответствии с пунктом 9 части 2 статьи 29.1 Закона о кадастровой деятельности;

9) нарушения кадастровым инженером срока уплаты членских взносов, установленного саморегулируемой организацией кадастровых инженеров, более чем на три месяца.

Физическое лицо, исключенное из саморегулируемой организации кадастровых инженеров, не вправе претендовать на членство в саморегулируемой организации кадастровых инженеров:

1) в течение двух лет в случае, если кадастровый инженер был исключен по одному или нескольким основаниям, предусмотренным пунктами 3, 5 - 8 части 15 настоящей статьи;

2) в течение шести месяцев в случае, если кадастровый инженер был исключен по основанию, предусмотренному пунктом 9 части 15 настоящей статьи;

3) в течение срока дисквалификации либо срока, в течение которого кадастровый инженер лишен права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в соответствии с вступившим в законную силу решением суда, в случае, если данный срок превышает два года.

Физическое лицо, исключенное из саморегулируемой организации кадастровых инженеров по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и (или) 4 части 15 ст.29 Закона о кадастровой деятельности, не вправе претендовать на членство в саморегулируемой организации кадастровых инженеров.



Органом, осуществляющим регистрацию прав и сделок с недвижимостью (Росреестр) ведется Реестр кадастровых инженеров, в котором содержится информация о том или ином кадастровом инженере, осуществляющем деятельность в РФ.

Рис.2  
«Реестр кадастровых инженеров»

(по сведениям электронного портала Росреестра: <https://rosreestr.ru/>)

| Данные инженера  |  |                       |                    |            |                                     |
|--|--|-----------------------|--------------------|------------|-------------------------------------|
| ФИО:   | Черепанова Юлия Александровна  |                       |                    |            |                                     |
| СНИЛС:   | 113-922-707-37   |                       |                    |            |                                     |
| Квалификационный аттестат  | ✓ выдан на имя Черепанова Юлия Александровна номер: 74-11-152, дата выдачи: 24.02.2011 |                       |                    |            |                                     |
| Реестровый номер:  | 10229  |                       |                    |            |                                     |
| Наличие действующего квалификационного аттестата по состоянию на 01.07.2016: | Да   |                       |                    |            |                                     |
| Дата внесения в ГРКИ первой записи о кадастровом инженере :                  | 30.01.2017   |                       |                    |            |                                     |
| Текущая дата членства кадастрового инженера:                                 | 30.01.2017   |                       |                    |            |                                     |
| Членство в саморегулируемых организациях                                     |  |                       |                    |            |                                     |
| Сокращенное наименование   | Номер в Гос. реестре СРО   | Дата вступления в СРО | Дата выхода из СРО | Дейст. СРО | Тип СРО                             |
| СРО "АКИПУР"   | 016  | 30.01.2017            |                    | Да ✓       | СРО кадастровых инженеров по 221-ФЗ |

Так же следует отметить, что развитие инновационных технологий в нашей стране имеет первостепенное значение. Сфера кадастровой деятельности не стала исключением. Эффективность управления земельными ресурсами зависит от актуальности и точности кадастровых данных, а также от подготовки необходимой информации кадастровыми инженерами. Согласно действующему законодательству основными выходными документами работ кадастрового инженера являются: межевой план, технический план, карта (план) объектов землеустройства, проект межевания, схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории (КПТ), акт обследования. Данные документы необходимо изготавливать как в бумажном, так и в электронном виде (XML-файл). Для этого нужны специальные программные

комплексы. Исследования в этой области носят как теоретический, так и прикладной характер. В работах профессора С.А. Гальченко прослежена хронология изменения специальных комплексов для выполнения кадастрово-учетных функций органами исполнительной власти<sup>7</sup>. Большое внимание ученые уделяют также использованию современных ГИС-технологий в кадастровом учете. Этими проблемами занимаются такие ученые, как С.А. Субботин, А.В. Скворцова<sup>8</sup>; Г.А.Стеклова, В.С.Федотова<sup>9</sup>; П.М. Мазуркин, А.Н.Фадеев<sup>10</sup> и др. Не остаются без внимания технологические нововведения в сфере кадастра: Н.В. Ключниченко – применение принципа «одного окна»<sup>11</sup>; Г.Ф.Горн, Д.А.Крылов – использование органами исполнительной власти электронных технологий<sup>12</sup>; Т.В. Николаева, В.Н. Никитин – применение 3D-кадастра<sup>13</sup>. Количество специализированных программ, используемых кадастровыми инженерами в своей деятельности, перешагнуло за два десятка, наиболее распространенные среди них: «ТехноКад-Экспресс», «АРГО», «ПКЗО», «Полигон», «ПроГео».

Однако, следует выделить следующую проблему: в указанных программах отсутствует некое единство предоставления нужного количества опций для систематизированной работы кадастрового инженера, а также, в некоторых случаях, непригодность программного продукта органов кадастрового учета для обработки представленной кадастровым инженером информации, для чего кадастровому инженеру приходится приобретать для работы не единственный программный продукт, что приводит к

---

<sup>7</sup> Гальченко С.А. Формирование государственного кадастра недвижимости на современном этапе// Имушественные отношения в РФ. 2010. №7. С. 13

<sup>8</sup> Субботин С.А. Использование геоинформационных технологий для ведения земельного кадастра/ С.А. Субботин, А.В. Скворцова// Вестник Томского государственного университета. 2002. № 275. С. 22

<sup>9</sup> Стеклова Г.А. Направления использования ГИС-технологий в землеустройстве и земельном кадастре/ Г.А. Стеклова, В.С. Федотова// Царскосельские чтения.2014.№18. С. 73

<sup>10</sup> Мазуркин П.М. Геоинформационные системы земельного кадастра, лесного реестра и особо охраняемых территорий/ П.М. Мазуркин, А.Н. Фадеев// Современные проблемы науки и образования.2009. № 4. С. 14

<sup>11</sup> Ключниченко Н.В. Использование технологии «Одного окна» для информационного обеспечения субъектов правоотношений сферы кадастра// Интерэкспо Гео-Сибирь. 2006. №1. С. 21

<sup>12</sup> Горн Г.Ф. Электронные технологии в государственном кадастре недвижимости/ Г.Ф. Горн, Д.А. Крылов// Интерэкспо Гео-Сибирь. 2010. № 2. С. 34

<sup>13</sup> Николаева Т.В. Кадастр в формате 3D/ Т.В. Николаева, В.Н. Никитин// Интерэкспо. Гео-Сибирь. 2014. № 2. С. 9

дополнительным финансовым тратам с его стороны и затягиванию процесса кадастрового учета.

Решением данной проблемы, считаю, могло бы быть приведение всеми разработчиками специализированных программ своих продуктов к одному алгоритму, согласованному с органами кадастрового учета, так как от качества проводимых кадастровых работ зависит достоверность сведений ГКН, что непосредственно влияет на эффективность государственного и муниципального управления в сфере земельных отношений, дальнейшее развитие гражданского оборота недвижимости, количество судебных споров.

## ГЛАВА 2 ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

## § 2.1 Правовые проблемы в области кадастровой деятельности

Любая деятельность человека в нашей жизни имеет положительные и отрицательные моменты.

Для выполнения кадастровых работ необходима компетентность, как в технических, так и в юридических вопросах, поэтому особо важным является привлечение к выполнению кадастровых работ высокопрофессиональных специалистов.

Государством создан институт кадастровых инженеров, деятельность которых направлена на систематизацию, совершенствование и профессионализм в области кадастрового учета и реализации земельно-имущественных отношений.

Несомненно – это положительная сторона законотворчества в этой области.

Однако, если рассматривать соотношение теоретических, законодательных моментов и практики ведения кадастровой деятельности, налицо явные пробелы, коллизии и «несостыковки» в этих двух понятиях – «теории» и «практики».

С такими проблемами в законодательстве в области государственного кадастрового учета неоднократно сталкиваются лица, осуществляющие кадастровую деятельность.

Казалось бы, кадастровый инженер как субъект права государством определен. Понятие кадастровому инженеру дано – «...физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров» (ст.29 Закона о кадастровой деятельности). Но, рассмотрим некоторые моменты, которые определяют, на мой взгляд, правовые проблемы ведения кадастровой деятельности.

Значительное место в практике судов занимают дела по обращению граждан при отказе в уточнении границ земельного участка либо при их

согласовании на стадии выполнения кадастровых работ, а также при наложении (пересечении) границ земельных участков.

Все эти споры, как споры о пространстве и границах земельных участков, можно отнести к межевым искам, практика разрешения которых, ввиду их новизны и недостаточно четкого урегулирования многих проблем, не отличается единством.

Одной из таких проблем является - разрешение споров при согласовании местоположения границ земельных участков.

Кадастровые работы, как это уже отмечалось, выступают в качестве первого этапа межевания земельных участков. Их виды, содержание, а также порядок проведения этих работ и документального оформления регламентированы Законом о кадастровой деятельности. Все эти правила и требования в основном определяют деятельность кадастрового инженера, который, действуя в рамках гражданско-правового договора, обязан обеспечить выполнение кадастровых работ.

В связи с этим заслуживает внимания норма ст. 39 Закона о кадастровой деятельности о согласовании в обязательном порядке местоположения границ земельного участка при его межевании с заинтересованными лицами, к числу которых отнесены правообладатели смежных земельных участков. Соответственно, земельный участок не может быть поставлен на кадастровый учет, если границы его не прошли процедуру согласования (ст. 27 Закона о кадастровой деятельности). Речь в данном случае идет о правовых гарантиях, позволяющих избежать упущения и ошибки при установлении границ смежных земельных участков и предупредить споры в отношении их после того, как один из участков будет поставлен на кадастровый учет.

Местоположение границ земельного участка считается согласованным, если акт согласования составлен на оборотной стороне чертежа земельного участка и подписан всеми заинтересованными лицами или их представителями (ст. 40). Такие же последствия (факт согласования) наступают, когда заинтересованное лицо не является на процедуру

согласования либо без приведения мотивов (безмотивно) не подписывает акт согласования границ земельного участка.

Юридическое значение Закон придает отказу в согласовании границ земельного участка только при условии представления заинтересованным лицом в письменной форме обоснованных возражений (п. 4 ст. 40). При этом нормы указанной статьи Закона о кадастре не содержат критериев для отнесения тех или иных возражений к числу обоснованных, исключая две оговорки - возражения не могут распространяться на границы чужих земельных участков, и не обращены к другой стороне с притязаниями вещного характера.

Поэтому можно заключить, что практически любые по своему содержанию возражения в письменной форме препятствуют согласованию местоположения границ земельного участка. В этом есть своя логика, поскольку оценивать возражения заинтересованного лица, а также представленные им документы на этом этапе межевания лишено смысла. Очевидно, что налицо в данном случае гражданско-правовой спор о границах смежных земельных участков, разрешение которого отнесено к компетенции районных судов по месту нахождения земельных участков (ст. 30 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, далее - ГПК РФ).

Вступившие в законную силу решения суда, которыми установлены спорные границы, имеют при постановке земельного участка на учет такую же силу, как и акт согласования местоположения границ.

Разумеется, до обращения в суд с иском стороны могут обсудить возможные варианты урегулирования спора, договориться при посредстве кадастрового инженера о новой редакции чертежа земельных участков и подписать акт согласования. Главное тут, чтобы договоренность сторон, оформленная в виде акта согласования границ земельного участка, не противоречила требованиям действующего законодательства. На практике

этой стороне согласования границ земельного участка при его межевании не всегда уделяется достаточное внимание.

**Рассмотрим пример из судебной практики:** Б. обратился в суд с иском к И. о сносе гаража, который ответчик самовольно возвел на его приусадебном участке, унаследованном после смерти отца. Возражая против иска Б., гражданин И. утверждал, что гараж он построил в пределах своего земельного участка, границы которого согласованы с наследодателем истца при межевании и постановке земельного участка на кадастровый учет. В дальнейшем первоначальное требование о сносе гаража истец Б. дополнил рядом других - о признании недействительными результатов межевания, снятии земельного участка с кадастрового учета и установлении границы между смежными земельными участками.

Из представленных суду документов об отводе земельных участков, их приватизации, планов БТИ и землеустроительной экспертизы следовало, что земельный участок ответчика И. в результате межевания увеличился на 25 кв. м за счет земельного участка истца.

В судебном заседании ответчик И. факт увеличения размера принадлежащего ему земельного участка не отрицал, объясняя это тем, что прежний собственник соседнего участка уступил ему за плату 25 кв. м для строительства гаража. Никаких претензий по этому поводу он при межевании и в дальнейшем к нему не имел, сознательно подписал акт согласования границ.

Представитель Федеральной кадастровой палаты просил в иске Б. отказать, считая, что интересы истца при межевании и постановке на кадастровый учет земельного участка ответчика не затронуты.

Решением от 14 июля 2012 г. Одинцовский городской суд Московской области иск Б. удовлетворил в полном объеме. По мнению суда: а) ответчик И. возвел гараж на земельном участке истца; б) акт согласования границ, на который ссылался ответчик, не имеет силы, так как выполнен на чистом листе бумаги, тогда как в силу ст. 40 Закона о кадастровой деятельности он должен

оформляться на обороте листа графической части межевого плана; в) доводы ответчика о приобретении им части земельного участка истца за плату голословны, таких доказательств не представлено. Вышестоящая судебная инстанция решение районного суда оставила без изменения, а жалобу ответчика И. - без удовлетворения<sup>14</sup>.

Обоснованность судебных постановлений по этому делу не вызывает сомнений.

По своей природе акт согласования границ, содержащий личные подписи заинтересованных лиц, является не чем иным, как гражданско-правовой сделкой. Как и любые другие сделки, такой акт по своему содержанию и форме должен отвечать ряду обязательных требований, предусмотренных законом. Нарушение этих требований закона влечет недействительность такого акта - он не имеет юридической силы и не порождает каких-либо правовых последствий. Поскольку по указанному делу акт согласования местоположения границ, составленный на чистом листе бумаги, не отвечал требованиям, предъявленным Законом о кадастровой деятельности к такого рода документам, суд первой инстанции правильно пришел к выводу о его ничтожности.

Таким образом, для решения проблемы разрешения споров при согласовании местоположения границ земельных участков необходимо принимать во внимание, что правообладателями земельных участков должна быть соблюдена процедура согласования границ участка; с постановкой земельного участка на кадастровый учет его границы могут быть пересмотрены только при условии признания в судебном порядке акта согласования границ такого земельного участка недействительным.

Однако, существует такая проблема, как то, что форма Акта согласования местоположения границ земельного участка, утвержденная Приказом Минэкономразвития России от 08 декабря 2015г. № 921

---

<sup>14</sup> Решение от 14 июля 2012 г. Одинцовского городского суда Московской области по Делу № 2-326/2012. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.



«Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» содержит только графическую часть изображения земельного участка, границы которого согласуются, но не содержит координат такого участка, что нередко приводит к умышленному искажению границ земельного участка, границы которого согласуются недобросовестным кадастровым инженером при сговоре с заказчиком кадастровых работ, а значит и последующим судебным спорам.

Считаю, что данная проблема может быть решена, если в Приказ Минэкономразвития России от 08 декабря 2015г. № 921 внести изменения в части включения в форму Акта согласования местоположения границ земельного участка графы «Координаты земельного участка, границы которого согласуются».

Следующей, можно отметить, проблему разрешения споров при уточнении площади и границ земельных участков.

Площадь земельного участка относится к числу основных показателей, характеризующих объект недвижимости (ст. 7 Закона о кадастровой деятельности). Принято различать площадь земельного участка в фактически существующем землепользовании (границах) и площадь согласно документам о праве на земельный участок, которые на практике не всегда совпадают. Проблема расхождения площадей приобрела актуальность с началом приватизации земельных участков и государственной регистрации прав на такие участки - в том и другом случае требовалось их соответствие.

Механизм решения затронутой проблемы в настоящее время закреплен действующим Законом о кадастровой деятельности. С одной стороны, в Законе оговаривается, что не имеется препятствий для постановки земельного участка на кадастровый учет, если его площадь по сравнению с данными государственного кадастра недвижимости не превышает минимальный размер земельного участка, установленный земельным законодательством, а если такой размер не установлен, на величину не более десяти процентов площади земельного участка (подп. 1 п. 5 ст. 27 Закона о кадастровой деятельности).

С другой стороны, предписано при уточнении границ земельного участка исходить из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, а при отсутствии такого документа - из сведений, содержащихся в документах, определяющих местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае если указанные документы отсутствуют, границами земельных участков являются границы, существующие на местности 15 и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка (п. 9 ст. 39). Этим положениям Закона о кадастровой деятельности ввиду сложности их применения на практике придается различное значение.

Рассмотри пример из судебной практики: Гражданка Ж. обратилась в суд с иском к администрации Одинцовского муниципального района и кадастровой палате о признании права собственности на земельный участок площадью 533 кв. м и постановке его на кадастровый учет. По ее объяснениям, в 1992 г. ей предоставлен в собственность бесплатно земельный участок размером 400 кв. м для ведения личного подсобного хозяйства. Наряду с государственной регистрацией земельный участок поставлен на кадастровый учет, но без установления его границ. В дальнейшем при проведении кадастровых работ выяснилось, что в фактических границах площадь земельного участка составляет на 133 кв. м больше, чем по документам о праве собственности. Обращение в суд с настоящим иском было обусловлено отказом в постановке на кадастровый учет земельного участка по фактической площади в связи с ее увеличением более чем на 10% площади участка по правоустанавливающим документам.

Решением от 22 октября 2014 г. Одинцовский городской суд иск Ж. удовлетворил и указал, что земельный участок используется истцом более двадцати лет, имеет ограждение, позволяющее определить местоположение

границ земельного участка, которые согласованы с владельцами смежных земельных участков<sup>15</sup>.

Сам по себе факт превышения уточненной площади участка на 133 кв. м, по мнению суда, не влечет за собой неблагоприятных последствий для Ж., поскольку не выходит за пределы минимальных норм предоставления земельных участков, установленных решением Совета депутатов Одинцовского муниципального района от 18 августа 2006 г. за № 13/10. В частности, минимальный размер земельного участка для личного подсобного хозяйства предусмотрен в размере 600 кв. м и для индивидуального жилищного строительства - 800 кв. м. Тем самым отказ в постановке на кадастровый учет земельного участка Ж. не основан на законе (подп. 1 п. 5 ст. 27 Закона о кадастровой деятельности).

В апелляционном порядке решение суда первой инстанции не обжаловалось.

По другому однотипному делу Уссурийский районный суд Приморского края при рассмотрении заявления О. пришел к противоположному выводу<sup>16</sup>.

Из материалов этого дела следовало, что О. обратился в суд с заявлением, оспаривая правомерность отказа ему в кадастровом учете уточненной площади земельного участка, принадлежащего ему и предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства.

Это требование заявителя О. решением от 28 ноября 2013 г. Уссурийский районный суд отклонил по тем мотивам, что уточненная площадь земельного участка более чем на 10% превышает указанную в правоустанавливающих документах. В обоснование этого вывода суд, помимо ст. 27 Закона о кадастровой деятельности, сослался также на п. 1 ст. 11.9 Земельного кодекса о том, что предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о

---

<sup>15</sup> Решение от 22 октября 2014 г. по Делу № 2-9929/2014 Одинцовского городского суда Московской области. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

<sup>16</sup> Определение Приморского краевого суда от 13 февраля 2014 г. по делу № 33-967. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

градостроительной деятельности установлены градостроительные регламенты, определяются такими регламентами.

Если правила землепользования и застройки, включающие градостроительные регламенты в установленном порядке, не приняты, площадь соответствующего земельного участка в результате уточнения не может превышать величины более чем на 10% площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости.

Оставляя апелляционную жалобу О. без удовлетворения, судебная коллегия Приморского краевого суда дополнительно отметила, что в Правилах землепользования и застройки Уссурийского городского округа не определены предельные размеры земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства.

Учитывая данное обстоятельство, по мнению судебной коллегии, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что уточненная площадь земельного участка не может превышать более чем на 10% кадастровую площадь, хотя заявитель О. ссылаясь на действующий акт органа местного самоуправления, которым в Уссурийском районе минимальный размер при выделе указанных земельных участков определен в 600 кв. м.

Принимая положительное решение по заявлению Ж., Одинцовский городской суд правильно исходил из предельных минимальных размеров земельных участков, установленных в соответствии со ст. 33 Земельного кодекса Советом депутатов Одинцовского муниципального района Московской области. И, соответственно, нельзя согласиться с позицией Уссурийского районного суда, по мнению которого не подлежала применению норма ст. 33 Земельного кодекса РФ.

В подтверждение такого вывода суд сослался на п. 1 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ, хотя по своему содержанию данная норма не противоречила ст. 33 этого Кодекса и не ограничивала ее применение при осуществлении кадастрового учета изменений объекта недвижимости.

В силу п. 2 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами. Таким образом, на самом деле норма ст. 11.9 Земельного кодекса РФ полностью соответствовала положениям ст. 33 этого Кодекса о том, что по одним земельным участкам предельные нормы устанавливаются законами субъектов Российской Федерации, а по другим - в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Федеральным законом от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ внесены изменения в Земельный кодекс и отдельные законодательные акты Российской Федерации. В частности, с 01 марта 2015 г. утратил силу ряд статей Земельного кодекса, в том числе ст. 33, а другие изложены в новой редакции.

При оценке этих изменений следует учитывать, что земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. К полномочиям последних отнесены как прямо предусмотренные законом, так и любые другие, если они не отнесены к полномочиям Российской Федерации либо органов местного самоуправления (ст. 10 Земельного кодекса).

Тот факт, что с 01 марта 2015 г. утратила силу ст. 33 Земельного кодекса, не умаляет положения законов субъектов Российской Федерации о предельных размерах отдельных видов земельных участков, поскольку они приняты в рамках их полномочий. Как следует из содержания ст. 10 Земельного кодекса, для принятия субъектами Российской Федерации того или иного закона совсем не обязательно, чтобы соответствующее полномочие было прямо предусмотрено федеральным законом.

Проблемой являются споры о пересечении (наложении) границ земельных участков.

Земельный участок при его межевании не может быть поставлен на кадастровый учет, если одна из границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями пересекает одну из границ другого земельного участка (п. 2 ч. 2 ст. 26 Закона о кадастровой деятельности). Аналогичные последствия предусмотрены для случаев пересечения границ территориальной зоны, муниципального образования и (или) населенного пункта.

Причина наложения (пересечения) границ, как правило, обусловлена ошибками, которые Закон о кадастровой деятельности подразделяет на технические (описки, опечатки и тому подобное) и кадастровые, когда в государственном кадастре недвижимости воспроизведена ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости. Речь в данном случае идет в Законе о таком документе, как межевой план, подготовленный кадастровым инженером и содержащий все необходимые сведения о земельном участке для внесения их в государственный кадастр недвижимости.

Границы поставленного на кадастровый учет земельного участка фиксируются в виде координат угловых и поворотных точек земельного участка. Это позволяет установить на местности границы земельного участка, определить его местоположение и площадь.

Из содержания ст. 28 Закона о кадастровой деятельности видно, что предусмотрен различный механизм исправления технических и кадастровых ошибок. Если первые из них устраняются самим органом кадастрового учета по заявлению заинтересованного лица, то вторые - на основании вступившего в законную силу решения суда. Особенности рассмотрения судами этих дел можно проиллюстрировать на примере конкретных дел.

Рассмотрим пример из судебной практики: Гражданка Г. обратилась в суд с иском к ООО «Агрофирма Федюково» об исправлении кадастровой ошибки,

сославшись на то, что ей принадлежит земельный участок 1000 кв. м, при межевании которого выявилось пересечение (наложение) границ земельных участков.

Удовлетворяя требования Г., Подольский городской суд Московской области своим решением от 23 сентября 2009 г. определил смежную границу, разделяющую земельные участки сторон, и обязал орган кадастрового учета внести необходимые изменения в государственный кадастр недвижимости. Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда решение суда первой инстанции отменила по тем основаниям, что при исправлении кадастровой ошибки суд исключил из кадастра несколько поворотных точек участка, принадлежащего ООО «Агрофирма Федюково». При этом площадь данного земельного участка была фактически уменьшена, что равносильно изъятию части земельного участка в пользу истицы Г., а вопрос о внесении соответствующих изменений в документы о праве на земельный участок разрешен не был.

Кроме того, суд не учел, что земельный участок ООО «Агрофирма Федюково» поставлен на кадастровый учет ранее, чем это сделала истица Г. в отношении своего земельного участка. Тем самым, по мнению коллегии, суд не установил по делу все юридически значимые обстоятельства<sup>17</sup>.

С этими доводами судебной коллегии трудно согласиться. По материалам дела истица Г. унаследовала после смерти отца земельный участок площадью 1000 кв. м. В соответствии с целевым назначением на участке возведены жилые и подсобные постройки. Факт наложения земельных участков Г. объясняла тем, что в ходе кадастровых работ и подготовки межевого плана неправильно определены координаты характерных поворотных точек земельного участка, принадлежащего ООО «Агрофирма Федюково». В результате часть ее

---

<sup>17</sup> Дело № 2-817/2009 Подольского городского суда Московской области (Кассационное определение от 21 января 2010 г. по делу № 33-135/2010). Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

земельного участка (около 31 кв. м) оказалась учтенной в составе земельного участка ООО «Агрофирма Федюково».

Отменяя решение суда, судебная коллегия указала на необходимость установления по делу всех юридически значимых обстоятельств. Однако круг таких фактов, входящих в предмет доказывания, коллегия не определила, а те факты, которые она привела, к юридически значимым обстоятельствам не относятся: они не имеют отношения ни к межевому плану, при подготовке которого, по утверждению истицы, допущена ошибка, ни к способу ее устранения.

В этом отношении представляет интерес дело по иску К., Р., В. и других, рассмотренное Новосибирским районным судом Новосибирской области. Указанные граждане обратились в суд с иском к Б., местной администрации, ООО «Геоплан Плюс» о признании недействительным межевого плана, документов о праве Б. на земельный участок и о восстановлении ранее существовавшей границы.

По объяснениям истцов, их отцу К. принадлежал на праве собственности земельный участок площадью 8000 кв. м. После его смерти в 2004 г. земельный участок перешел к ним в порядке наследования (по 1/6 части каждому). Ответчик Б., которому земельный участок предоставлен только в 2009 г., провел межевание своего участка без ведома и согласия истцов, снес часть забора и приступил к возведению нового на территории их участка. Внесенные в кадастр недвижимости сведения о земельном участке Б. препятствуют истцам провести межевание своего участка, поскольку фактически границы принадлежащего им земельного участка налагаются на границы земельного участка, предоставленного в собственность Б. Новосибирский районный суд принял по делу положительное решение, согласившись с доводами истцов о нарушении их прав, так как предоставленный ответчику земельный участок в основном расположен в фактических границах их земельного участка.



Судебная коллегия по гражданским делам Новосибирского областного суда решение суда первой инстанции оставила без изменения.

В дальнейшем это дело было пересмотрено Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ, которая Определением от 12 ноября 2013 г. № 67-КГ13-10 отменила в кассационном порядке вынесенные судебные постановления и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции. При этом Судебная коллегия указала, что, исходя из заявленных требований и их обоснования юридически значимым и подлежащим выяснению с учетом содержания спорных отношений сторон и подлежащих применению норм материального права, являлось выяснение точных границ на местности земельного участка, принадлежащего истцам. При этом выяснение точных границ на местности земельного участка, принадлежащего истцам, требовало специальных познаний в виде экспертного заключения.

Однако из представленного суду заключения, объяснений эксперта в судебном заседании следовало, что границы принадлежащего истцам земельного участка определены примерно и без использования геодезических методов. Эксперт обосновал этот вывод тем, что достоверно и точно определить на местности границы земельного участка невозможно, поскольку выполненный на оборотной стороне свидетельства чертеж участка истцов носит схематичный, информационный характер, осуществлен без привязки к местности.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия Верховного Суда РФ пришла к выводу о том, что судебные постановления по настоящему делу приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права, поскольку не были установлены все юридически значимые обстоятельства, связанные с выяснением точных границ земельного участка истцов. Приведенное дело имеет важное значение для понимания природы споров при наложении (пересечении) границ смежных земельных участков - по существу все такие споры являются спорами о границах этих земельных участков.

Их особенность связана только с тем, что один из смежных участков поставлен на кадастровый учет, при осуществлении которого, как полагает истец, нарушены его права.

Судебная практика исходит из того, что само по себе данное обстоятельство не препятствует пересмотру кадастровой границы, однако обязанность по доказыванию допущенных нарушений при межевании земельного участка ответчика и постановке его на кадастровый учет лежит на истце. Материально-правовое значение при разрешении этих споров имеет не факт межевания одного из смежных земельных участков, а выяснение точных границ на местности земельного участка, принадлежащего истцу (истцам), как это правильно отмечено Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ по приведенному выше делу.

Только при условии установления точных границ смежных земельных участков можно определить, имеет ли место факт их пересечения (наложения), выявить причины такого положения и внести необходимые изменения в государственный кадастр недвижимости.

Применительно к п. 9 ст. 38 Закона о кадастре границы земельного участка прежде всего должны соответствовать документам о праве на земельный участок или документам при его образовании. Если указанные документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности 15 и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка. Вместе с тем данная норма Закона не содержит критериев для определения границ земельного участка, который существует менее 15 лет, либо для определения не закрепленных с использованием объектов природного или искусственного происхождения границ земельного участка. В какой-то степени этот пробел восполняет новая редакция п. 4 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Суть ее состоит в том, что граждане Российской

Федерации вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок, который находится в фактическом пользовании, если на таком земельном участке расположен жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до введения в действие Земельного кодекса.

Можно отметить, что Земельный кодекс РСФСР 1970 г. и Земельный кодекс РСФСР 1991 г. (ст. 17 и ст. 32, соответственно) прямо предусматривали запрет на использование земельного участка до установления его границ на местности и выдачи правоустанавливающих документов. Поэтому само нахождение в собственности гражданина жилого дома, возведенного до 30 октября 2001 г., означает, что в свое время под застройку дома выделялся земельный участок. В случае отсутствия землеотводных документов границы и размеры земельного участка определялись на основании данных первичной инвентаризации.

В целом, как представляется, назрела необходимость в принятии специальной нормы, посвященной разрешению споров при определении общей границы смежных земельных участков.

Фактический состав спора, возникающего при наложении (пересечении) границ земельного участка, предполагает его разрешение по правилам искового производства. Несмотря на то, что сторонами по таким делам могут быть только правообладатели смежных земельных участков, по указанным выше делам органы кадастрового учета привлекались в качестве ответчиков.

По аналогичной проблеме в связи с защитой права собственности и других вещных прав Пленум Верховного Суда РФ и Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ в п. 53 совместного Постановления от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснили, что ответчиками по иску об оспаривании зарегистрированного права или обременения является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение. Ответчиками по иску, направленному на оспаривание прав или обременений, вытекающих из зарегистрированной сделки, являются ее стороны. Государственный регистратор не является ответчиком по таким

искам, однако может быть привлечен к участию в таких делах в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предметов спора. Если иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, предъявлен к государственному регистратору, суд осуществляет замену ненадлежащего ответчика (ч. 1 ст. 41 ГПК РФ).

Эти разъяснения полностью распространяются и на споры, вытекающие из наложения земельных участков: органы кадастрового учета и государственные регистраторы осуществляют сходные по своему содержанию полномочия и не являются субъектами спорного материального правоотношения.

Соответственно, при разрешении этих споров у суда не имеется оснований для возложения на орган кадастрового учета обязанности по внесению тех или иных сведений в государственный кадастр недвижимости.

Такое решение может быть принято судом, но только по заявлению гражданина при оспаривании действий (бездействия) органа кадастрового учета в порядке производства по административным делам (гл. 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации), если это не нарушает права других лиц и не ведет к спору о праве на земельный участок.

Рассматриваемые дела однотипны по своему содержанию, однако граждане при обращении в суд по-разному формулируют свои материально-правовые требования, то есть избирают способ защиты своих прав. В одних случаях исковые требования сводятся к признанию кадастрового учета земельного участка ответчика недействительным или к снятию его с кадастрового учета, в других - речь идет о внесении изменений в систему кадастрового учета путем исключения (аннулирования) сведений об отдельных поворотных точках земельного участка ответчика.

Исходя из принципа соразмерности заявленного истцом требования нарушению его прав не имеется оснований для признания кадастрового учета недействительным, когда предметом спора является одна из границ смежных земельных участков. Для этого при положительном решении суда достаточно внесения необходимых изменений в государственный кадастр недвижимости.

Иное вело бы за собой причинение экономического ущерба другой стороне, явно выходящего за рамки разумного.

Возможность исправления кадастровой ошибки на основании решения суда прямо предусмотрена п. 47 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 04 февраля 2010 г. № 42.

Полное снятие с кадастрового учета земельного участка при пересечении границ смежного земельного участка возможно только тогда, когда участок полностью накладывается на другой смежный земельный участок, ввиду чего невозможно их существование в качестве самостоятельных объектов права собственности и недвижимости.

Следует также учитывать, что принятое судом решение о пересмотре кадастровой границы, разделяющей смежные участки, может привести к изменению конфигурации и площади смежного земельного участка. Однако данное обстоятельство не может служить основанием для оспаривания истцом в том же процессе документов ответчика о праве его на земельный участок (например, сделок либо административных актов по приобретению участка в собственность).

При установлении факта наложения границ смежного участка на земельный участок истца его права нарушаются именно кадастровым учетом смежного участка, и защита прав истца не должна выходить за рамки его требований об исправлении кадастровой ошибки.

Анализируя вышеуказанные факты, считаю, что проблемы при разрешении судебных споров по кадастровым работам происходят, зачастую, в виду фундаментальных «минусов» в Законе о кадастровой деятельности, а также других нормативных актах нашего государства, применяемых в кадастровой деятельности.

Так, по моему мнению, **практика ведения кадастровой деятельности показала, что таковой должно заниматься не физическое лицо – кадастровый инженер, а юридическое лицо или индивидуальный**

**предприниматель, имеющие лицензию на право ведения кадастровой деятельности,** имеющие в штате работников не менее двух кадастровых инженеров с образованием не ниже среднего специального по специальностям «Геодезия или картография, или земельный (городской) кадастр, или землеустройство» и «юриспруденция»; необходимо введение обязательного лицензирования кадастровой деятельности, что позволило бы убрать с рынка кадастровых услуг недобросовестных, низко квалифицированных специалистов, а также повесить перед потребителями ответственность поставщика кадастровых услуг.

Путем решения указанной проблемы считаю внесение изменений в Закон о кадастровой деятельности, где необходимо законодательно установить, что кадастровой деятельностью может заниматься юридическое лицо, которое в обязательном порядке должно иметь лицензию на право заниматься кадастровой деятельностью, а в штате предприятия иметь не менее двух кадастровых инженеров со специальностями «геодезия» и «юриспруденция».

Отсюда **следующая проблема - в существующем Перечне специальностей и направлений подготовки высшего образования, необходимых для осуществления кадастровой деятельности,** утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 29 июня 2016 года № 413 **отсутствует направление подготовки «юриспруденция».**

Как решение, - считаю, что в указанный Перечень данное направление подготовки должно быть включено, это позволит подходить к выполнению кадастровых работ более комплексно и профессионально, с привлечением как кадастровых инженеров-геодезистов, так и кадастровых инженеров-юристов;

Кроме того, на сегодняшний день существует **проблема проведения судебной землеустроительной экспертизы,** т.к. порядок ее проведения, порядок ее рецензирования законодательно не регламентированы. Также не определен правовой статус «ассистента (помощника) судебного эксперта», нередко привлекаемого для проведения судебной

землеустроительной экспертизы, неопределенны требования к его образованию и уровню подготовки.

Считаю, что для решения этой проблемы необходимо ввести законодательное регламентирование проведения, рецензирования судебной землеустроительной экспертизы, придания правового статуса ассистенту (помощнику) судебного эксперта при проведении землеустроительной экспертизы.

Как я уже ранее отмечала, для **решения проблемы отсутствия в законодательно установленной форме Акта согласования местоположения границ земельного участка координат участка**, границы которого согласуются, необходимо внести изменения в указанную форму Акта в части включения графы «Координаты земельного участка, границы которого согласуются».

**Решить проблему противоречий между подзаконными нормативными актами и законами РФ** в области ведения кадастровой деятельности может приведение, в частности, подзаконного акта - Приказа Минэкономразвития России от 01.03.2016 г. № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» - в соответствии с федеральным законом – Жилищным кодексом РФ, в части исключения при подсчете площади этажа жилого здания площади балконов, веранд, террас и веранд.

## § 2.2 Административная ответственность кадастрового инженера:

## соотношение законодательства и судебной практики

В условиях сверхдинамичного устаревания законодательства в связи с выявлением новых общественных отношений нормотворчество стало все более активным. В связи с чем, Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», Уголовный кодекс Российской Федерации и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), периодически пополняются новыми перечнями оснований, за которые к кадастровому инженеру возможно применение мер ответственности.

Одной из таких мер является административная ответственность, предусмотренная ч. 4 ст. 14.35 КоАП РФ, наступающая за внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в межевой или технический планы, акт обследования, проект межевания земельного участка либо карту-план территории или подлог документов, на основании которых были подготовлены данные документы, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния.

Анализ отношений, охраняемых ч. 4 ст. 14.35 КоАП РФ, позволяет прийти к выводу, что объектом являются нормальные отношения по поводу рационального использования и оборота земли (сфера экономической деятельности) и общественные отношения в области кадастровой деятельности.

Объективная сторона выражается во внесении заведомо ложных сведений в межевой или технический планы, акт обследования, проект межевания земельного участка либо в карту-план территории; подлоге документов, на основании которых были подготовлены указанные документы.

Ответственность наступает не только за несоблюдение требований Закона о кадастровой деятельности, но и отдельных положений Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Градостроительного кодекса Российской Федерации, Приказов Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы



извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков», от 01 сентября 2010 г. № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке», что в обязательном порядке должно быть отражено в постановлении о возбуждении дела об административном правонарушении.

Изучение судебной практики показало, что наиболее распространенным правонарушением кадастровых инженеров является внесение ими заведомо ложных сведений в проект межевания земельного участка, а именно в части изменения площади земельного участка в сторону увеличения, а также отсутствия согласования границ земельного участка со смежными землепользователями<sup>18</sup>.

К примеру, кадастровый инженер М.М.Ф. признана виновной в том, что в ходе проведения кадастровых работ ею были внесены недостоверные сведения в межевой план земельного участка, в результате чего его площадь увеличилась с 536 кв. м до 652 кв. м. Не соглашаясь с вынесенным постановлением, М.М.Ф. обжаловала его, указав, что межевой план содержит акт согласования границ со смежными землепользователями, спор по границам отсутствует. Увеличение площади земельного участка не превысило установленного местным органом самоуправления предельного размера. Однако, данные доводы апелланта являлись заблуждением, поскольку спорный земельный участок уже находился в собственности А., площадь участка на момент приобретения составляла 536 кв. м и могла быть увеличена в соответствии с земельным законодательством не более чем на 53,6 кв. м, что было учтено федеральным судьей, который оставил постановление мирового судьи без изменения<sup>19</sup>.

Состав рассматриваемого правонарушения является формальным, считается оконченным с момента внесения кадастровым инженером заведомо ложных сведений либо подлога документов.

---

<sup>18</sup> Постановление Абинского районного суда Краснодарского края от 29.07.2016 г. Дело № 5-236/2016 // СПС КонсультантПлюс.

<sup>19</sup> Решение Центрального районного суда г. Омска от 03.02.2016 г. Дело № 12-27 // СПС КонсультантПлюс.

Административным законодательством предусмотрено, что лицо, совершившее малозначительное правонарушение, может быть освобождено от ответственности и ограничиться устным замечанием (ст. 2.9 КоАП РФ). Однако практика применения данной нормы в совокупности с ч. 4 ст. 14.35 КоАП РФ свидетельствует о разнонаправленности принимаемых судьями решений. Полярность выражается в том, что судьи, принимая во внимание, что совершение рассматриваемого правонарушения не связано с причинением вреда и наступлением каких-либо последствий, в одном случае учитывают, что вследствие виновных действий кадастрового инженера возможно нарушение права иных лиц (например, на использование территорий общего пользования), вследствие чего приходят к выводу об отсутствии оснований для признания совершенного правонарушения малозначительным и привлекают к административной ответственности<sup>20</sup>; в другом случае учитывают, что нарушение было выявлено на ранней стадии, изменение границ земельного участка зарегистрировано не было, принимают во внимание отсутствие ущерба, в связи с чем освобождают кадастрового инженера от административной ответственности, ограничиваясь устным замечанием<sup>21</sup>.

В связи с указанными обстоятельствами необходимо отметить, что в случае, если действия кадастрового инженера причинили крупный ущерб (2 250 000 руб.) гражданам, организациям или государству (материальный состав), то наступает уголовная ответственность, предусмотренная ст. 170.2 УК РФ.

В силу прямого указания закона, применительно к таким формам совершения правонарушения, как внесение заведомо ложных сведений в межевой или технический планы, акт обследования, проект межевания земельного участка либо карту-план территории, определение субъекта преступления затруднений не вызывает, поскольку им может выступать только

---

<sup>20</sup> Решение Калужского районного суда Калужской области от 11.02.2016 г. Дело № 12-204/2016 // СПС КонсультантПлюс.

<sup>21</sup> Решение Алексеевского районного суда Республики Татарстан от 07.05.2014 г. № 12-56/2014 // СПС КонсультантПлюс.

кадастровый инженер - физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера и осуществляет кадастровую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя или в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом и является членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров<sup>22</sup>.

Кадастровый инженер, являясь специалистом в области геодезических и кадастровых работ, не может и не должен обладать специальными познаниями в метеорологии, а также в области изготовления, контроля качества и испытания технических (измерительных, оптических) приборов или иных, не смежных с его специальностью, науках. В этом плане выглядит достаточно спорным решение Пестречинского районного суда Республики Татарстан от 23 сентября 2016г., которым установлено, что «...при подготовке технического плана Н.И.И., выполняя кадастровые работы в условиях сбоя работы геодезического оборудования, небольшого количества базовых станций связи и погодных условий, которые могли повлиять на точность определения координат, осознавал неточность определенных им координат характерных точек контура объекта незавершенного строительства, которые в дальнейшем внес в технический план, предоставленный в орган кадастрового учета»<sup>23</sup>.

Таким образом, судья пришел к выводу, что установленные по делу обстоятельства могли повлиять на точность определения кадастровым инженером координат, однако для устранения возникших противоречий не назначил проведение судебной технической экспертизы геодезического оборудования, что привело к решению о наличии в действиях кадастрового инженера состава правонарушения, предусмотренного ч. 4 ст. 14.35 КоАП РФ. Если бы в Российской Федерации судебный прецедент являлся источником права, то никакие погодные условия, конструктивные ошибки измерительных

---

<sup>22</sup> Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (в ред. от 03.07.2016 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.12.2016 г.) // СПС КонсультантПлюс.

<sup>23</sup> Решение Пестречинского районного суда Республики Татарстан от 23.09.2016 г. Дело № 12-215 // СПС КонсультантПлюс.

приборов, приводящие к сбою системы выставления координат характерных точек границ земельного участка в натуре и т.д. не являлись бы юридически значимыми для дела обстоятельствами, от которых зависит разрешение дела по существу.

Анализ ч. 4 ст. 14.35 КоАП РФ также показывает, что имеется существенный пробел в части определения субъекта правонарушения, когда речь идет о подлоге документов, на основании которых были подготовлены межевой или технический планы, акт обследования, проект межевания земельного участка либо карта-план территории. Теоретически такой подлог может иметь место, как со стороны кадастрового инженера, так и иного лица, например заказчика кадастровых работ или смежного собственника, а также сотрудника юридического лица, в котором работает кадастровый инженер. При отсутствии доказательств вины специального субъекта по ч. 4 ст. 14.35 КоАП РФ (кадастрового инженера) и наличии доказательств вины иных лиц, способных совершить подлог документов, последние не будут привлечены к административной ответственности вследствие отсутствия юридического состава деяния, что не препятствует возбуждению в отношении их уголовных дел по статьями 158 (мошенничество), 201 (злоупотребление полномочиями), 292 (служебный подлог), ч. 3 ст. 327 (использование заведомо подложного документа) УК РФ. Практика привлечения кого-либо, в том числе кадастрового инженера, за подлог документов по ч. 4 ст. 14.35 КоАП РФ отсутствует. С субъективной стороны рассматриваемое правонарушение может быть совершено только в условиях наличия прямого умысла, при этом в качестве обязательного признака законодатель выделяет только вину, мотивы и цели оставлены за пределами состава правонарушения.

Административным законодательством установлено, что правонарушение признается совершенным умышленно, если лицо сознавало противоправный характер своего действия (бездействия), предвидело его вредные последствия и желало наступления таких последствий или сознательно их допускало либо относилось к ним безразлично (ч. 1 ст. 2.2 КоАП РФ). При этом лицо подлежит

административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина (ч. 1 ст. 1.5 КоАП РФ).

Постановлением Владимирского областного суда от 30 июня 2016 г. отменены постановление мирового судьи и решение городского суда, производство по делу об административном правонарушении прекращено в связи с отсутствием состава административного правонарушения. Приходя к такому выводу, областной суд исходил из того, что при рассмотрении дела судебными инстанциями не установлено, что заведомо ложные сведения вносились кадастровым инженером Г.Ю. умышленно, вместе с тем именно такая форма вины характеризует субъективную сторону вменяемого ей правонарушения<sup>24</sup>.

К аналогичному выводу пришел судья Ленинского районного суда г. Екатеринбурга Свердловской области, отменяя постановление мирового судьи, которым кадастровым инженер Б.Д.В. был признан виновным во внесении заведомо ложных сведений в межевой план. Факт отсутствия в действиях кадастрового инженера состава административного правонарушения подтверждается фотографиями, показаниями свидетеля, свидетельством о государственной регистрации права, которые не были учтены мировым судьей<sup>25</sup>.

Кроме исследованных обстоятельств, также необходимо обратить внимание на парадокс действующей системы кадастрового учета, при которой орган кадастрового учета проверяет только соответствие документов, представленных инженером, требованиям инструкции Минэкономразвития Российской Федерации и указаниям Росреестра, а качество работ в натуре никто не проверяет, а у заказчика таких работ отсутствуют специальные познания в области межевания и геодезии. Таким образом, до сдачи работ

---

<sup>24</sup> Постановление Владимирского областного суда от 30.06.2016 г. Дело № 4а-161/2016 // СПС КонсультантПлюс.

<sup>25</sup> Решение Ленинского районного суда г. Екатеринбурга Свердловской области от 09.06.2016 г. № 12-379/2016 // СПС КонсультантПлюс.

кадастровая палата и инженер являются «противниками», поскольку инженер выступает на стороне гражданина, однако после сдачи-приемки результатов кадастровых работ кадастровая палата и инженер становятся «союзниками». Вследствие чего Государственный кадастр недвижимости далек от идеала, поскольку в нем могут содержаться несоответствия внесенных сведений фактическим характеристикам объекта недвижимости (технические и кадастровые ошибки)<sup>26</sup>. Устранение таких ошибок возможно только на основании решения органа кадастрового учета в случае их обнаружения, вероятность чего сводится к нулю, а собственник может пользоваться недвижимым имуществом и даже не подозревать, что определять его юридическую судьбу он не вправе.

В этом плане эффективной мерой по нормализации взаимодействия между органом кадастрового учета и заказчиками работ, привлечения кадастровых инженеров к ответственности может стать законодательное закрепление обязанности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров доводить до сведения общественности, в том числе путем публикации на официальных сайтах, результатов проверки и осуществления контроля за соблюдением ее членами требований законодательства и стандартов в сфере кадастровой деятельности, а также правил профессиональной этики кадастровых инженеров.

Кадастровый инженер вправе отказаться от выполнения кадастровых работ в случае, если предоставленные заказчиком документы содержат недостоверные сведения, а также выявлено несоответствие представленных заказчиком документов сведениям Государственного кадастрового учета.

Кроме того, в случае если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки (пересечения, несовпадения, разрывы) в местоположении ранее установленных границ смежных земельных участков, границ муниципальных образований, населенных пунктов или территориальных зон, в разделе «Заключение

---

<sup>26</sup> Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (в ред. от 03.07.2016 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.12.2016 г.) // СПС КонсультантПлюс.

кадастрового инженера» приводятся предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок<sup>27</sup>.

В то же время не исключена ситуация, когда кадастровый инженер, добросовестно заблуждаясь или вследствие халатности, проводит соответствующие работы, не подозревая, что сведения из Государственного кадастрового учета содержат кадастровую (техническую) ошибку, допущенную иным лицом. Логично было бы предположить, что установление судом указанных обстоятельств будет свидетельствовать об отсутствии состава вменяемого правонарушения, однако, исходя из анализа практики, суд приходит к диаметрально противоположному убеждению, считая, что данные действия кадастрового инженера свидетельствуют о наличии у него прямого умысла.

Совершение правонарушения, предусмотренного ч. 4 ст. 14.35 КоАП РФ, влечет наложение административного штрафа в размере от тридцати до пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет. Обзор судебной практики показал, что чаще всего за совершение рассматриваемого правонарушения назначается наказание в виде штрафа.

Однако экономическая санкция, заложенная в нормах административного законодательства, не ограничивается применением к кадастровому инженеру исключительно штрафа, поскольку убытки, причиненные действиями кадастрового инженера заказчику кадастровых работ и (или) третьим лицам, подлежат возмещению за счет страхового возмещения по договору обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера (два с половиной миллиона рублей), а если страховой суммы не хватит, убытки возмещает саморегулируемая организация, в которой состоит кадастровый инженер.

Исходя из ч. 3 ст. 4.5 КоАП РФ, а также Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 5 «О некоторых

---

<sup>27</sup> Письмо Минэкономразвития России от 16.07.2014 г. № ОГ-Д23-5504 «О заполнении раздела «Заключение кадастрового инженера» // СПС КонсультантПлюс.

вопросах, возникающих у судов при применении Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях», действия по внесению кадастровым инженером заведомо ложных сведений, а также подлог документов не могут рассматриваться как деяние административное правонарушение, вследствие чего срок давности привлечения к административной ответственности составляет один год, что нашло свое подтверждение в судебной практике<sup>28</sup>.

Настоящее исследование показало, что предусмотренная административным законодательством ответственность кадастровых инженеров способствует превенции как административного деликта, так и смежного с ним уголовно наказуемого деяния, поскольку служит своеобразной профилактикой преступности, устанавливая наказание за такие правонарушения, которые в силу малозначительности или недостаточной общественной опасности еще не переросли в преступление, тем самым формируя у лица, нарушившего закон, мотивацию к правовому воспитанию. Несмотря на то что ч. 4 ст. 14.35 КоАП РФ применительно к таким формам деяний, как внесение заведомо ложных сведений в межевой или технический планы, акт обследования, проект межевания земельного участка либо карту-план территории, категорично закрепляет в качестве субъекта правонарушения кадастрового инженера, в то же время, в силу недостаточной юридической техники положений Кодекса, за пределами понимания остаются возможные субъекты правонарушений при подлоге документов, на основании которых были подготовлены указанные выше документы.

**Таким образом, анализ ч. 4 ст. 14.35 КоАП РФ выявил следующие проблемы при привлечении кадастровых инженеров к административной ответственности:**

1) это пробел в части определения субъекта правонарушения, когда речь идет о подлоге документов, на основании которых были подготовлены межевой

---

<sup>28</sup> Постановление Краснодарского краевого суда от 30.05.2016 г. Дело № 4а-655/2016 // СПС КонсультантПлюс.



или технический планы, акт обследования, проект межевания земельного участка либо карта-план территории, т.к. теоретически такой подлог может иметь место, как со стороны кадастрового инженера, так и иного лица, например заказчика кадастровых работ или смежного собственника, а также сотрудника юридического лица, в котором работает кадастровый инженер;

2) разнонаправленность принимаемых судьями решений в части освобождения кадастрового инженера от административной ответственности за совершенное малозначительное правонарушение, когда, в одном случае, судьи учитывают, что вследствие виновных действий кадастрового инженера возможно нарушение права иных лиц, вследствие чего приходят к выводу об отсутствии оснований для признания совершенного правонарушения малозначительным и привлекают к административной ответственности, а в другом случае учитывают, что нарушение было выявлено на ранней стадии, ущерб отсутствует, в связи с чем освобождают кадастрового инженера от административной ответственности по малозначительности, ограничиваясь устным замечанием;

3) парадокс действующей системы кадастрового учета, при которой орган кадастрового учета проверяет только соответствие документов, представленных инженером, требованиям инструкции Минэкономразвития Российской Федерации и указаниям Росреестра, а качество работ в натуре никто не проверяет, а у заказчика таких работ отсутствуют специальные познания в области межевания и геодезии.

**Вывод:** для решения вышеуказанных проблем в части привлечения кадастровых инженеров к административной ответственности, в качестве профилактики правонарушений в сфере кадастровой деятельности, считаю необходимым:

1) совершенствование работы правоохранительных органов с усилением мер организационного характера, направленных на выявление детерминант внесения кадастровыми инженерами заведомо ложных сведений или подлог

документов, а также усиление прокурорского надзора за исполнением законодательства в сфере кадастровой деятельности;

2) законодательное закрепление обязанности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров доводить до сведения общественности, в том числе путем публикации на официальных сайтах, результатов проверки и осуществления контроля за соблюдением ее членами требований законодательства и стандартов в сфере кадастровой деятельности, а также правил профессиональной этики кадастровых инженеров.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящая выпускная квалификационная работа для меня – попытка исследования, анализа правоотношений в области кадастровой деятельности, выявление проблем и пробелов в действующем законодательстве в этой

области, разработка предложений по усовершенствованию кадастровой деятельности.

Учитывая, что нововведения в Законе о кадастровой деятельности относительно кадастровых инженеров и СРО кадастровых инженеров вступили в силу сравнительно недавно – 01.07.2016 г., а некоторые с 01.01.17 г., остается надежда на эффективность вводимых государством изменений в этой области, и практика применения указанных нововведений выявит их «сильные» и «слабые» стороны. Так или иначе, самым «злостным» моментом в деятельности как кадастрового инженера, так и юриста в нашей стране, как мне кажется, является то, что все они сталкиваются в своей работе с несовершенством нормативно-правовой базы нашего государства, что выражается и в коллизии норм, и в возможности двоякого толкования закона, существования противоречивой судебной практики; в некоторых случаях происходят нарушения судебными органами норм материального и процессуального права; бюрократизм и низкая профессиональная квалификация сотрудников в некоторых административных органах, а также самих кадастровых инженеров, - все это требует совершенствования для подтверждения статуса нашего государства, как правового.

### **Предложения по совершенствованию действующего законодательства в области кадастровой деятельности**

**1. Предложение о включении в Перечень специальностей и направлений подготовки высшего образования, необходимых для осуществления кадастровой деятельности направление подготовки высшего образования «Юриспруденция»**

### **Законодательно установлено:**

Стать кадастровым инженером в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 29 июня 2016 года № 413, утвердившим Перечень специальностей и направлений подготовки высшего образования, необходимых для осуществления кадастровой деятельности, могут теперь только специалисты по следующим направлениям:

1. Направления подготовки высшего образования - бакалавриата, необходимых для осуществления кадастровой деятельности:

|   |          |                                       |
|---|----------|---------------------------------------|
| 1 | 05.03.03 | Картография и геоинформатика          |
| 2 | 07.03.04 | Градостроительство                    |
| 3 | 08.03.01 | Строительство                         |
| 4 | 21.03.02 | Землеустройство и кадастры            |
| 5 | 21.03.03 | Геодезия и дистанционное зондирование |
| 6 | 35.03.01 | Лесное дело.                          |

2. Направления подготовки высшего образования - магистратуры, необходимых для осуществления кадастровой деятельности:

|   |          |                                       |
|---|----------|---------------------------------------|
| 1 | 05.04.03 | Картография и геоинформатика          |
| 2 | 07.04.04 | Градостроительство                    |
| 3 | 08.04.01 | Строительство                         |
| 4 | 21.04.02 | Землеустройство и кадастры            |
| 5 | 21.04.03 | Геодезия и дистанционное зондирование |
| 6 | 35.04.01 | Лесное дело.                          |

3. Направления подготовки высшего образования - подготовки кадров высшей квалификации по программам подготовки научно-педагогических кадров в аспирантуре, необходимых для осуществления кадастровой деятельности:

|   |          |                   |
|---|----------|-------------------|
| 1 | 05.06.01 | Науки о Земле     |
| 2 | 21.06.02 | Геодезия          |
| 3 | 35.06.02 | Лесное хозяйство. |

4. Специальности высшего образования - специалитета, необходимых для осуществления кадастровой деятельности:

|   |          |  |
|---|----------|--|
| 1 | 08.05.01 | Строительство уникальных зданий и сооружений   |
| 2 | 08.05.02 | Строительство, эксплуатация, восстановление и техническое прикрытие автомобильных дорог, мостов и тоннелей |
| 3 | 21.05.01 | Прикладная геодезия  |
| 4 | 21.05.02 | Прикладная геология  |
| 5 | 21.05.04 | Горное дело  |
| 6 | 21.05.05 | Физические процессы горного или нефтегазового производства   |
| 7 | 23.05.06 | Строительство железных дорог, мостов и транспортных тоннелей.  |

Ранее, согласно Перечня специальностей среднего профессионального образования, полученных физическими лицами, претендующими на получение квалификационного аттестата кадастрового инженера, утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 4 февраля 2009 г. № 34 (утратил силу в связи с изданием вышеуказанного Приказа Минэкономразвития России от 29 июня 2016г. № 413), кадастровым инженером мог стать специалист в следующих областях знаний:

| № п/п | Код    | Наименование  |
|-------|--------|---|
| 1     | 020501 | Картография   |
| 2     | 030503 | <b>Правоведение</b>   |
| 3     | 080114 | Земельно-имущественные отношения  |
| 4     | 120101 | Прикладная геодезия   |
| 5     | 120202 | Аэрофотогеодезия  |
| 6     | 120301 | Землеустройство   |
| 7     | 120304 | Градостроительный кадастр   |
| 8     | 130301 | Геологическая съемка, поиски и разведка месторождений полезных ископаемых |
| 9     | 130303 | Гидрогеология и инженерная геология                                       |
| 10    | 130305 | Геология и разведка нефтяных и газовых месторождений                      |

|    |        |   |
|----|--------|---|
| 11 | 130402 | Маркшейдерское дело   |
| 12 | 250202 | Лесное и лесопарковое хозяйство                               |
| 13 | 250203 | Садово-парковое и ландшафтное строительство                   |
| 14 | 270103 | Строительство и эксплуатация зданий и сооружений              |
| 15 | 270104 | Гидротехническое строительство                                |
| 16 | 270204 | Строительство железных дорог, путь и путевое хозяйство        |
| 17 | 270206 | Строительство и эксплуатация автомобильных дорог и аэродромов |
| 18 | 270207 | Строительство и эксплуатация городских путей сообщения        |
| 19 | 270301 | Архитектура   |
| 20 | 280401 | Мелиорация, рекультивация и охрана земель                     |
| 21 | 280402 | Природоохранное обустройство территорий                       |

### **Недостатки:**

Отсутствие в действующем Перечне специальностей и направлений подготовки высшего образования, необходимых для осуществления кадастровой деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 29 июня 2016г. № 413, специальности «Юриспруденция».

### **Предложение:**

Внести изменения в Перечень специальностей и направлений подготовки высшего образования, необходимых для осуществления кадастровой деятельности, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 29 июня 2016г. № 413, направление подготовки высшего образования коды 40.03.01, 40.04.01. «Юриспруденция».

### **Обоснование:**

Кадастровый инженер в своей деятельности сталкивается с огромным количеством постоянно изменяющихся нормативно-правовых документов, которые регулярно издаются нашим законотворческим органом в виду несовершенства законодательства в области кадастровой деятельности, землеустройства и землепользования, градостроительной деятельности. Это значит, что кадастровому инженеру необходимо совмещать и изучение нормативной базы (как юристу), и проводить полевые работы на местности по

замерам объектов недвижимости (как геодезисту), и проводить подготовку документации для кадастрового учета. Кадастровому инженеру с образованием (направлением подготовки) «Кадастры, геодезия, картография, строительство», зачастую сложно понять и ориентироваться в многочисленной нормативно-правовой базе, регламентирующей его деятельность, как и кадастровому инженеру-юристу - при проведении полевых измерений и камеральной обработке полученных данных. Ранее кадастровым инженером мог стать, в том числе, и специалист в области правопедения. С одной стороны, геодезические работы в составе кадастровой деятельности сложно проводить кадастровому инженеру-правоведу, не разбирающемуся на должном уровне, например, в дирекционных углах, пунктах триангуляции и полигонометрии, а кадастровому инженеру-геодезисту сложно разобраться в том, что от него «требуется» тот или иной нормативно-правовой акт. Отсюда, зачастую, некачественно выполненная работа, как со стороны КИ-правоведа, так и КИ-землеустроителя. Только комплексный подход различных специалистов к решению той или иной задачи в кадастровой деятельности, на мой взгляд, может повысить на должный уровень профессионализм выполнения работы кадастровыми инженерами.

**2. Предложение о законодательном закреплении статуса субъекта ведения кадастровой деятельности за юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, имеющими лицензию на право ведения кадастровой деятельности, имеющими в штате работников не менее двух кадастровых инженеров с образованием не ниже среднего специального по специальностям подготовки «Геодезия или картография, или земельный (городской) кадастр, или землеустройство» и «юриспруденция».**

### **Законодательно установлено:**

1. Федеральным законом от 04 мая 2011 г. № 99-ФЗ (ред. от 31.12.2017 г.) «О лицензировании отдельных видов деятельности» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018 г.) не предусмотрено лицензирование ведения кадастровой деятельности.

2. п.1 ст.29 Федерального закона «О кадастровой деятельности» от 24 июля 2007 г. № 221: «Кадастровым инженером признается физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров.».

### **Недостатки:**

Статусом субъекта ведения кадастровой деятельности Законом о кадастровой деятельности наделяется кадастровый инженер-физическое лицо, а не юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, имеющие лицензию на право ведения кадастровой деятельности, имеющие в штате работников не менее двух кадастровых инженеров с образованием не ниже среднего специального по специальностям «Геодезия или картография, или земельный (городской) кадастр, или землеустройство» и «юриспруденция». Отсутствие в действующем законодательстве обязательного лицензирования ведения кадастровой деятельности.

### **Предложение:**

Внести в п.4 ст.1 Федерального закона от 04 мая 2011г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» нормы о лицензировании кадастровой деятельности.

Внести изменяющие нормы в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24 июля 2007г. № 221 в части регламентирования осуществления кадастровой деятельности юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, имеющими лицензию на право ведения кадастровой деятельности, имеющими в штате работников не менее двух кадастровых инженеров с образованием не ниже среднего специального по



специальностям «Геодезия или картография, или земельный (городской) кадастр, или землеустройство» и «юриспруденция».

### **Обоснование:**

На мой взгляд, кадастровую деятельность должно вести не физическое лицо – кадастровый инженер, как устанавливает Закон о кадастровой деятельности, а целая организация – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, в штате работников которых имелись бы и кадастровые инженеры с направлением подготовки «юриспруденция», и кадастровые инженеры – «землеустроители, геодезисты, картографы», ведь сфера знаний кадастрового инженера должна быть очень широкой и разнообразной, она включает в себя глубокие познания в сфере геодезии и картографии, гражданского, земельного, лесного, градостроительного и жилищного законодательства, в области информационных систем, и многое-многое другое.

По моему мнению, кадастровую деятельность нужно включить в список деятельностей, на занятие которыми необходимо обязательное лицензирование. Лицензия должна выдаваться при условии наличия в штате предприятия не менее двух кадастровых инженеров с образованием не ниже среднего специального по специальностям «Геодезия или картография, или земельный (городской) кадастр, или землеустройство» и «юриспруденция», а также наличия соответствующей материально-технической базы для ведения данной деятельности. Это позволит убрать с рынка кадастровых услуг недобросовестных, низко квалифицированных специалистов, а также повысить перед потребителями ответственность поставщика кадастровых услуг.

**3. Предложение о законодательном установлении положения о проведении, рецензировании судебной землеустроительной экспертизы, о статусе «ассистента (помощника) судебного эксперта» при проведении судебной землеустроительной экспертизы и требования к нему.**

### **Законодательно установлено:**

Действующее законодательство (Федеральный закон от 31 мая 2001г. № 73-ФЗ (ред. от 08.03.2015 г.) «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации») не содержит специальные нормы о проведении землеустроительной экспертизы.

#### **Недостатки:**

Федеральный закон от 31 мая 2001г. № 73-ФЗ (ред. от 08.03.2015 г.) «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» содержит общие правила о проведении судебных экспертиз. Законодательно не закреплены нормы о проведении специальной экспертизы, такой как землеустроительная, которая в настоящее время является одной из самых сложных и актуальных в судебном производстве, как не закреплено понятие и порядок проведения рецензирования судебных экспертиз, хотя такая процедура также все чаще встречается в судопроизводстве; также не определен и законодательно не закреплен статус «ассистента (помощника) судебного эксперта», при участии которого судебный эксперт нередко проводит землеустроительную экспертизу.

#### **Предложения:**

Внести изменения и дополнения в Федеральный закон от 31 мая 2001г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» либо принять отдельный нормативно-правовой акт в части порядка назначения, организации и проведения землеустроительной судебной экспертизы, где конкретизировать требования к квалификации, стажу работы и профессиональному опыту эксперта, отдельно отметить порядок проведения землеустроительной экспертизы с участием ассистента (помощника) судебного эксперта, правовой статус которого в настоящее время законодательно не определен, четко регламентировать материально-техническую базу эксперта, применяемую при проведении землеустроительной экспертизы; регламентировать порядок проведения рецензирования судебной землеустроительной экспертизы.

#### **Обоснование:**

В ходе судебного процесса при назначении судебной землеустроительной экспертизы в качестве эксперта судом, зачастую, привлекается лицо, хотя и имеющее высшее профильное образование и аттестат кадастрового инженера, однако не имеющее опыта и стажа работы по ведению кадастровой деятельности, либо в области геодезии, картографии, о чем свидетельствуют общедоступные сведения о таком кадастровом инженере в Реестре кадастровых инженеров на электронном портале Росреестра. Заключение таких экспертов по землеустроительным экспертизам затем подвергаются дальнейшему отрицательному рецензированию другими кадастровыми инженерами, в связи с чем, заинтересованная сторона судебного процесса вынуждена в дальнейшем нести дополнительные моральные и материальные расходы. Например, Миасским городским судом практически во всех случаях назначения землеустроительной экспертизы по гражданским делам в качестве эксперта привлекается кадастровый инженер Грибанова М.С. (г.Челябинск), которая по сведения Росреестра хотя и находится в Реестре кадастровых инженеров, но фактически кадастровую деятельность не ведет, т.к. имеет нулевую статистику по передаче результатов кадастровой деятельности в орган кадастрового учета. Заключение Грибановой М.С. зачастую подвергаются отрицательному рецензированию, как по вышеуказанному, так и другим основаниям (например, присутствие ассистента судебного эксперта, не подтвердившего свою квалификацию), которые были бы исключены, если бы порядок проведения землеустроительной экспертизы был четко законодательно регламентирован, равно как и статус «ассистента (помощника) судебного эксперта», задействованного при проведении судебной землеустроительной экспертизы.

**4. Предложение о включении в форму Акта согласования местоположения границ земельного участка графы «Координаты земельного участка, границы которого согласуются».**

**Законодательно установлено:**

Приказом Минэкономразвития России от 08 декабря 2015 г. № 921 (ред. от 23.11.2016 г.) «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» утверждена форма Акта согласования местоположения границ земельного участка.

Статья 39 Закона о кадастровой деятельности предусматривает порядок согласования местоположения границ земельных участков.

#### **Недостатки:**

Законодательно утвержденная форма Акта согласования местоположения границ земельного участка не содержит сведений о координатах участка, границы которого согласовываются смежными землепользователями, а содержит только лишь изображение его конфигурации, что может привести, в дальнейшем, к неблагоприятным последствиям для смежных землепользователей в случае недобросовестности обладателя участка, границы которого согласуются.

#### **Предложения:**

Внести изменения в Приказ Минэкономразвития России от 08 декабря 2015г. № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» в части включения в состав Акта согласования местоположения границ земельного участка графы «Координаты земельного участка, границы которого согласуются».

#### **Обоснование:**

Как показывает практика ведения кадастровой деятельности, процедура согласования границ земельного участка смежными землепользователями, проводимая кадастровым инженером в составе кадастровых работ, результатом которой является Акт согласования местоположения границ земельного участка, составляемый по форме, предусмотренной Приказом Минэкономразвития России от 08 декабря 2015 г. № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке», является несовершенной. На мой взгляд, в состав Акта в обязательном порядке при его подписании смежными землепользователями должны включаться

координаты поворотных точек границ земельного участка, границы которого согласовывают смежные землепользователи, что в настоящий момент в законодательно утвержденной форме Акта отсутствует, а, значит, не является обязательным. Отсутствие в Акте координат точек границ участка, зачастую, приводит в дальнейшем к негативным последствиям для самих же «смежников», которые подписали «соседу» Акт, а именно, к спекуляциям со стороны недобросовестных землепользователей относительно границ и размеров земельного участка, т.к. графическое изображение участка в Акте может свидетельствовать только о конфигурации участка, а правильность его расположения на кадастровом плане территории могут определять координаты поворотных точек участка, проще говоря, «подписал одно, а результат выдали другой». Несмотря на то, что кадастровый инженер несет ответственность за ложные сведения в оформляемых документах, сговор с заказчиком, коррупционная составляющая и недобросовестность как кадастрового инженера, так и заказчика кадастровых работ, могут привести к описанным выше событиям и, как следствие, судебным разбирательствам.

**5. Предложение о приведении подзаконного акта - Приказа Минэкономразвития России от 01.03.2016г. № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» - в соответствие с федеральным законом – Жилищным кодексом РФ.**

### **Законодательно установлено:**

Пункт 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004г. № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018 г.) : «5. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, ..., за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.».

Пунктами 1, 2 ст. 16 ЖК РФ установлено:

«1. К жилым помещениям относятся:

1) жилой дом, часть жилого дома;...

2. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.»

Пунктом 9 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 г. № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» установлено:

«9. Площадь этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен.

В площадь этажа включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа.»

### **Недостатки:**

Противоречие подзаконного акта - Приказа Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 г. № 90 – федеральному закону – Жилищному кодексу РФ в части

включения площади балконов, лоджий, террас и веранд в общую площадь жилого здания.

### **Предложение:**

Привести в соответствие с Жилищным кодексом РФ абзац 2 пункта 9 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 01 марта 2016г. № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» и изложить его в следующей редакции:

«В площадь этажа включаются площади лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа, за исключением площадей балконов, лоджий, террас и веранд».

### **Обоснование:**

Системе законодательства любого государства свойственно деление на законы и подзаконные акты.

Закон — это нормативно-правовой акт, обладающий высшей юридической силой, принятый в строго определенном особом порядке, устанавливающий основные нормы всех отраслей права и регулирующий наиболее важные общественные отношения.

Закон занимает особое место в системе нормативно-правовых актов в силу обладания высшей юридической силой, что является отражением его верховенства в этой системе. Все остальные акты должны исходить из закона и не могут ему противоречить, в случае коллизии они считаются не имеющими юридической силы.

Нормативно-правовые акты Президента, Правительства, министерств, государственных комитетов, исполнительно-распорядительных органов субъектов федерации многообразны по своему характеру (указы Президента, постановления Правительства, приказы, инструкции, положения и т.д.). Они именуются подзаконными актами, так как принимаются на основе и во исполнение законов, конкретизируют порядок реализации законов.

Таким образом, всем подзаконным актам государственных органов присуща общая черта — они издаются в пределах компетенции исполнительного органа государственной власти и не должны противоречить закону, но могут его развивать, дополнять и даже конкретизировать.

На практике Росреестр, невзирая на явное противоречие закона и подзаконного акта, указанное мной выше, требует неукоснительного соблюдения кадастровыми инженерами при проведении кадастровых работ в отношении жилых зданий вышеназванного Приказа Минэкономразвития РФ, в том числе и в части включения в площадь жилого здания балконов, лоджий, террас и веранд.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### Законы и иные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Российская газета. - 1993. -№ 237.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2001.- №44. - Ст.15.



3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ // Российская газета. - 2004. - №290. – Ст.27.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (часть 1) // Российская газета, - 1994. - №238. – Ст.35.
5. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ // Российская газета. – 2006. - № 121. – Ст.20.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. – 2005. - №1. – Ст.16.
7. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ // Российская газета. - 2001. - № 256. – Ст.10.
8. Федеральный закон от 03 июля 2016г. № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.
9. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.
10. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007г. № 221 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.
11. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 25.11.2017 г.) «О государственной регистрации недвижимости» // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.
12. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001г. № 78 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.
13. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017 г.) // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

14. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 г. № 101 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

15. Федеральный закон «О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 г. № 172.// Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

16. Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15.04.1998 г. № 66 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

17. Федеральный закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 11.06.2003 г. № 74 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

18. Федеральный закон «О личном подсобном хозяйстве» от 07.07.2003 г. № 112 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

19. Федеральный закон от 19.07.2011г. № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

20. Федеральный закон от 25.10.2001г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

21. Федеральный закон от 03.12.2008 г. № 244-ФЗ «О передаче земельных участков, находящихся в границах курортов федерального значения, в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность, об отнесении указанных земельных участков к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и о внесении изменения в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

22. Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

23. Федеральный закон от 08.11.2007 г. № 261-ФЗ «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

24. Федеральный закон от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

25. Федеральный закон от 22.07.2005 г. № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

26. Федеральный закон от 16.07.1998г. № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

27. Федеральный закон от 24.07.2009г. № 209-ФЗ «Об охоте и о сохранении охотничьих ресурсов и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

28. Федеральный закон от 21.12.2001г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

29. Федеральный закон от 30.12.2015г. № 431-ФЗ (ред. от 03.07.2016г.) «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

30. Федеральный закон от 27.07.2006г. № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2006. - № 31. - Ст. 10

31. Федеральный закон от 27.07.2006г. № 152-ФЗ « О персональных данных» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2006. - № 31 - Ст. 14.

32. Федеральный закон от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2007. - № 31. – Ст.4.

33. Федеральный закон от 01.12.2007г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» // Собрание законодательства Российской Федерации. -2007.- № 49. – Ст.7.

34. Федеральный закон от 08.08.2001г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2001. - № 33 (часть 1). – Ст.3.

35. Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015г. № 921 (ред. от 23.11.2016г.) «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

36. Приказ Минэкономразвития России от 29 июня 2016 года № 413 «Об утверждении Перечня специальностей и направлений подготовки высшего образования, необходимых для осуществления кадастровой деятельности» // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

37. Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016г. № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

38. Положение о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2017г.),

утверждённое Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009г. № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» (ред. от 15.02.2017г.) // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

39. Порядок ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 4 февраля 2010 г. № 42 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

40. Приказ Минэкономразвития РФ от 22.01.2010г. № 23 «Об утверждении Положения о составе, порядке работы квалификационной комиссии для проведения аттестации на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, порядке проведения квалификационного экзамена на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, о передаче документов, необходимых для получения квалификационного аттестата кадастрового инженера» // Российская газета. - 2010. - № 36. – Ст.19.

41. Приказ Минэкономразвития РФ от 15.03.2010г. № 99 «Об утверждении программы квалификационного экзамена на соответствие требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам» // Российская газета. - 2010. - № 95. – Ст.9.

42. Приказ Минэкономразвития РФ от 03.03.2010г. № 83 «Об установлении формы квалификационного аттестата кадастрового инженера и порядка выдачи квалификационных аттестатов кадастровых инженеров» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. - 2010. - № 19.- Ст.8.

43. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.09.2010г. № 444 «Об утверждении Порядка ведения государственного реестра кадастровых инженеров и Порядка предоставления сведений о кадастровом инженере, содержащихся в государственном реестре кадастровых инженеров» // Российская газета. - 2010. - № 240. – Ст.15.

44. Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2008г. № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» (зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2008г. № 12857) (в ред. от 12.11.2015г.) // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

45. Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2010г. № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке» (зарегистрировано в Минюсте России 14.10.2010г. № 18723) (в ред. от 04.12.2015г.) // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

#### Судебная практика

46. Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 30 ноября 2016г. // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

47. Решение от 14 июля 2012 г. Одинцовского городского суда Московской области по Делу № 2-326/2012 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

48. Решение от 22 октября 2014 по Делу № 2-9929/2014 Одинцовского городского суда Московской области // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

49. Определение Приморского краевого суда от 13 февраля 2014 г. по делу № 33-967 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

50. Кассационное определение от 21 января 2010 г. по делу № 33-135/2010 Подольского городского суда Московской области // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

51. Решение от 23 сентября 2009 г. по делу № 2-817/2009 Подольского городского суда Московской области // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

52. Определение от 12 ноября 2013 г. № 67-КГ13-10 Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

53. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

54. Решение по делу № 2-1089/2017 ~ М-92/2017 от 19.12.2017г. Пушкинского городского суда Московской области // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

55. Решение по делу № 2-1165/2017 ~ М-1063/2017 от 19.12.2017г. Кинель-Черкасского районного суда Самарской области // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

56. Решение по делу № 33-4370/2017 от 18.12.2017г. Липецкого областного суда Липецкой области // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

57. Решение по делу № 2-2226/2017 ~ М-2110/2017 от 18.12.2017г. Орловского районного суда Орловской области // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

58. Решение по делу № 2-1133/2017 ~ М-1032/2017 от 25.12.2017г. Кинель-Черкасского районного суда Самарской области // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

59. Решение по делу № 2-569/2017 ~ М-318/2017 от 25.12.2017г. Липецкого районного суда Липецкой области // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

60. Решение по делу № 2-2537/2017 ~ М-2201/2017 от 25.12.2017г. Железнодорожного районного суда г. Ростова-на-Дону Ростовской области // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

61. Постановление Верховного суда Республики Татарстан от 16.02.2016г. по Делу № 4а-2124м/2016 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

62. Постановление Владимирского областного суда от 30.06.2016г. по Делу № 4а-161/2016 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

63. Постановление Краснодарского краевого суда от 27.05.2016г. по Делу № 4а-656/2016 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

64. Постановление Краснодарского краевого суда от 30.05.2016г. по Делу № 4а-655/2016 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

65. Постановление Курганского областного суда от 12.10.2015г. по Делу № 4а-293/2015 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

66. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2005г. № 5 «О некоторых вопросах, возникающих у судов при применении Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

67. Решение Алексеевского районного суда Республики Татарстан от 07.05.2014г. по делу № 12-56/2014 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

68. Решение Калужского районного суда Калужской области от 11.02.2016г. по Делу № 12-204/2016 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

69. Решение Ленинского районного суда г. Екатеринбурга Свердловской области от 09.06.2016г. № 12-379/2016 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

70. Обзор судебной практики по спорам, связанным с отказом в осуществлении кадастрового учета Президиума Верховного Суда Российской



Учебники и учебные пособия

71. Варламов, А.А. Земельный кадастр: Теоретические основы земельного кадастра. - М.: Колос, - 2009. - с.228.

72. Варламов А.А., Галченко В.А., Галченко С.А., Ломакин Г.В., Петров Н.Е., Рулева Н.П. Научные основы земельного кадастра: Учеб. пособие. – 2-е изд., доп. и перераб.- М.: ГУЗ, -2008.- с.209.

73. Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э. и др. Земельное право. - М.: Частное право, - 2010. –с.117.

74. Павлова В.А. Состояние и перспективы развития института кадастровых инженеров в России (на примере Ленинградской области)//Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2014. - № 7 (154). – с.78.

75. Кадастр земель населенных пунктов. - М.: Колос, - 2009. – с.200.

76. Казанцев В. Виды прав граждан на землю по российскому законодательству // Хозяйство и право. - 2008. - № 7. – с.28.

77. Комов Н.В. и др. Земельные отношения и землеустройство в России. Москва, - 2008, - с.512.

78. Коротеева Л.И. Земельно-кадастровые работы. Технология и организация. – Ростов н/Д: Феникс, - 2008. - с.23.

79. Круглов Ю.В. Генеральный план и эволюция этого документа // Вопросы планировки и застройки городов. Сборник материалов VI международной научно-практической конференции 28-29 мая 1999 г. - Пенза, - 2008. - с. 15.

80. Крюков В. Проблемы государственного управления в имущественно земельном комплексе // Экономист. - 2009. - № 8. - с.25.

81. Лукьянчук Н. Земельный рынок решил работать круглый год // Сегодня. - 2008.- с.3.

82. Магазинщиков Т.Г. Земельный кадастр. - М., - 2009. – с.213.
83. Мерлен П. Город. Количественные методы изучения. - М.: Прогресс, -2008. – с.115.
84. Никонов П.Н. Журавский Н.Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Аналитический обзор. СПб. - 2009. – с.33.
85. Нормативные акты по регулированию земельных отношений и аграрной реформе // Законодательство и экономика. - 2009. - № 15-16.- с.66.
86. Пальчиков Н.С., Пахомова О.Н., Мягков В.Н., Федоров В.П. Методы расчета экономической оценки городских земель. СПб, - 2008. –с.34.
87. Порядок определения ставок земельного налога и нормативной цены земли // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.
88. Правила застройки города и административно-подчиненной территории. - Екатеринбург, - 2008. – с.523.
89. Прорвич В.А. Основы экономической оценки городских земель. - М.: Дело, - 2008. –с.320.
90. Рабинович Б.М. Экономическая оценка земельных ресурсов и эффективности инвестиций. - М.: Филинь, - 2009. – с.224.
91. Ромм А.П. Методика индивидуальной оценки земельных участков на основе массовой оценки городских земель // Вопросы оценки. - 2009.- № 1. – с.221.
92. Рынок земли в России - тема номера // Итоги. - 2008.- с. 24.
93. Семин А.С. Межотраслевое распределение земель. - М: Агропромиздат, - 2009. –с. 120.
94. Смолина Е. Плата за землю // Финансовая Россия. - 2008. - № 11.- с.3.
95. Согомоян П.М., Мушегян Г.Н. Городское землепользование в рыночной экономике. Ереван, - 2009. – с.53.
96. Фомина Л.П. Земельная реформа и государственная собственность на землю // Государство и право, - 2009. - № 8. – с.42.

97. Шубин Н.Ю. Основные подходы к оценке земельных участков для строительства эксклюзивного жилья // Вопросы планировки и застройки городов. Сборник материалов VI международной научно-практической конференции 28-29 мая 2008 г. - Москва, - 2009. - с. 94.
98. Экономика недвижимости / Под ред. Ресина В.И. - М.: Дело, - 2009.-с. 123.
99. В.А. Захаров, Л.П. Лобанова. Возникновение и развитие земельного кадастра. Кадастровый вестник № 2, – 2006. –с.53.
100. Управление земельными ресурсами, земельный кадастр, землеустройство и оценка земель (зарубежный опыт) / Под ред. С.Н. Волкова и В.С. Кислова. – М.: Технология ЦД, -2003. – с.387.
101. Становление оценочной деятельности в России – М.: Институт оценки природных ресурсов, -2009. –с. 446.
102. Коростелев С.П. Кадастровая оценка недвижимости. Учебное пособие. М.: Изд-во «Маросейка», - 2001. – с.230.
103. Наназашвили И.Х. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости: Справ. пособие. М., -2009. – с.26.
104. Шеляков И.М. Справочник кадастрового инженера. Кадастр недвижимости (2-е изд.). М.: Изд-во «Даурия», - 2009. – с.48.
105. Энциклопедия кадастрового инженера. Учебное пособие / Под ред. М.И. Петрушиной. М.: Кадастр недвижимости, - 2007. –с.15.
106. Юнусов А.Г., Ктиторов Э.М., Петрушина М.И., Сафиев А.А. Геодезические работы при землеустройстве. М., ГУЗ, - 2003.- с.56.
107. Основы технической инвентаризации объектов капитального строительства: Конспект лекций/ Петрушина М.И., Красулина Т.В., Швайковская Е.В. М.: Кадастр недвижимости, - 2006.- с.21.
108. Основы государственной политики в области ведения государственного технического учета и инвентаризации объектов капитального строительства. Правовое обеспечение кадастра объектов недвижимости:

Конспект лекций / Кислов В.С., Петрушина М.И. М.: Кадастр недвижимости, - 2006. –с.44.

109. Формирование объекта недвижимости как объекта кадастрового учета: Конспект лекций / Петрушина М.И. М.: Кадастр недвижимости, -2006. – с.29.

110. Ахмедова Е.А. Градостроительная и земельная политика в крупном городе в новых социально-экономических условиях // Вопросы планировки и застройки городов. Сборник м-лов VI международной научно-практической конференции 28-29 мая 1999 г.- Пенза, -1999. -с. 8.

111. Баранова Т.В. Методика оценки эстетических качеств городской среды (с применением ПЭВМ) // Вопросы планировки и застройки городов. Сборник м-лов VI международной научно-практической конференции 28-29 мая 1999 г.- Пенза, - 1999. -с. 21.

112. Белов В.П. Планирование использования земель сельскохозяйственного назначения. - М.: Экономика, -1995. –с.134.

113. Бряшников А.И. Строительство городов. - М.: Экономика, -1996. – с.37.

114. Бугулов Э., Горемыкин В. Экономика недвижимости. - М., -1999. - с. 552.

115. Булатов А. Земельные отношения в рыночной экономике // Экономист. - 1997. -№ 11.-с.18.

116. Быстров Г.Е. Право частной собственности на землю в России и создание новых предпринимательских структур в сельском хозяйстве // Государство и право. -1977.- № 6.-с.54.

117. Вальков В.Ф., Заплетин В.Я., Чешев А.С. Основы землепользования и землеустройства. - Ростов-на-Дону: Изд-во Ростовского ун-та, -1988. –с.214.

118. Волкова Т.Ф. Роль оценки потребительских качеств участка в определении цены городской земли // Вопросы планировки и застройки городов. Сборник м-лов VI международной научно-практической конференции 28-29 мая 1999 г. - Пенза, -1999. –с.101.

119. Высоковский А. Пространственная модель в системе управления развитием города // Культура города: проблемы развития. - М.: НИИ культуры, - 1988. –с.123.

120. Горемыкин В.А. Российский земельный рынок. Практическое справочно-учебное пособие. - М.: Инфра, -1996.-с.14.

121. Бурмакина Н. И. Актуальные проблемы в сфере реализации кадастровых отношений и возможные пути их решения, -2015г. -№ 1.-с.38.

122. Волков С. Н., Боголюбов С. А., Липски С. А. Экспертиза и надзор — важные и необходимые звенья землеустройства // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2013. - № 2.-с.31.

123. Журавель А. Л. Формирование профессионального сообщества кадастровых инженеров: проблемы и перспективы. // Тихоокеанский государственный университет. -2013г.-с.25.

124. Корецкая Г. А., Муратова А. С. Проблемы подготовки кадастровых инженеров. // Вестник Кузбасского государственного технического университета. -2015. - № 1(107).-с.24.

125. Обухов П. И. Правовые проблемы создания и деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.// Имущественные отношения в Российской Федерации. -2009. - № 11.-с.36.

#### Монографии, лекции, статьи

126. Дамдын, О. С., Очур, Ю. С. История становления и развития земельного кадастра в России // Молодой ученый. - 2009. - №6. –с.5.

127. Ващенко Ю.С. Юридическая конструкция кадастрового учета и организация кадастровой деятельности // Журнал российского права. - 2011. -№ 7 (175). –с.12.

128. Ефременко О.В., Працко Г.С. К вопросу о «посредничестве» в отношениях между кадастровым инженером и государством //Юрист - Правоведь. - 2014. -№ 1 (62).-с.9.

129. Волкова Е. А. Некоторые проблемы ответственности кадастровых инженеров // Молодой ученый. — 2015. — №8.-с.5.
130. Гаврилов В., Ивановский С. Реформирование собственности на землю и природные ресурсы // Российский экономический журнал. - 1995. - №3. —с.7.
131. Галиева Р. Сделки с землей с точки зрения действующих законов // Деловой квартал. - 1977. -№ 38.-с.3.
132. Глушецкий А. Хотят ли русские земли? // Экономика и жизнь. - 1999. - № 31.-с.6.
133. Голубева Е., Зацепин Ю. Первый в России закон о частной собственности // Коммерсантъ-Daily. - 1997. - №10. —с.2.
134. Булатов А. Какой земельный рынок нам нужен? // Российский экономический журнал. -1998.- № 5.-с.9.
135. Филиппова А.П. Зарубежный опыт функционирования кадастровых информационных систем // Земельный вестник России, -2008. -№ 1–2. - с.68.
136. Киселев С. Земля в собственность: бремя или стимул? // Экономика и жизнь. - 2009. - № 31. —с.22.