



Кадастровым инженерам для учета в работе

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ «НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА»
(СРО «Кадастровые инженеры юга»)
пр. Стачки, д.59, оф. 106, г. Ростов-на-Дону, 344116
Тел/Факс: 8 (863) 303-34-65
E-mail: info@kades.ru; www.kades.ru
ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,
ИНН/КПП 6164299013/616201001

2023/исх/О/0359 от 28.06.2023

от

СРО «Кадастровые инженеры юга» (далее – Ассоциация) совместно с Управлениями Росреестра по субъектам Российской Федерации ведётся активная работа, направленная на снижение количества приостановлений по заявлениям о государственном кадастровом учёте и (или) государственной регистрации права собственности.

В рамках реализации пилотного проекта по фиксации нарушений, допускаемых кадастровыми инженерами при осуществлении кадастровой деятельности, одним из часто встречаемых случаев являются случаи подготовки технических планов в отношении объектов недвижимости без использования документов, предусмотренных статьёй 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) и приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 №Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений».

В соответствии со статьёй 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ) заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Согласно статье 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов, в том числе с требованием о присуждении ему компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок или права на

исполнение судебного акта в разумный срок, в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Согласно статье 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Аналогичное положение содержится в статье 65 АПК РФ.

Из буквального толкования вышеуказанных норм в их взаимосвязи следует, что право на судебную защиту возникает у лица, чьи права, свободы и законные интересы нарушаются или оспариваются. А факт нарушения (оспаривания) права подлежит доказыванию истцом.

Для обращения в суд правообладатели объектов недвижимости, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, либо сведения о которых необходимо изменить в связи с проведенной реконструкцией или перепланировкой, сначала обращаются к кадастровым инженерам для оформления технического плана.

При этом, Ассоциацией установлено, что в таких случаях кадастровыми инженерами в разделе «Заключение кадастрового инженера» кадастровые инженеры обычно указывают, что технический план подготовлен для последующего обращения в суд.

Затем правообладатели объектов недвижимости для предоставления суду доказательств нарушения своих законных прав, направляют технический план в орган регистрации прав, получая уведомление о приостановлении государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав, которое прикладывают к исковому заявлению.

Данный досудебный порядок действий негативно сказывается на статистике кадастровых инженеров, поскольку постановка на государственный кадастровый учет или внесение изменений в объекты недвижимости, в случае отсутствия документов, предусмотренных законодательством, невозможно без судебного решения. После истечения срока приостановления государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав, орган регистрации прав принимает соответствующее решение об отказе в государственном кадастровом учёте и/или государственной регистрации прав, сведения о котором вносятся в Реестр кадастровых инженеров, который ведётся органом регистрации прав, а также направляется информация в Ассоциацию для принятия мер реагирования в рамках внеплановых проверок.

Статьёй 55 ГПК РФ установлено, что доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

Согласно положениям статьи 64 АПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном настоящим Кодексом и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

Досудебное письменное заключение специалиста, которым является каждый кадастровый инженер, является доказательством по гражданскому делу и подлежит оценке судом наравне с другими доказательствами.

Обращаем внимание кадастрового инженера на то, что в Стандарт осуществления кадастровой деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации «Некоммерческое партнерство «Кадастровые инженеры юга», в редакции, утвержденной Решением Президиума № 4 от 10.02.2023, введена статья 10.

Согласно указанной статьи **кадастровый инженер изготавливает и передает заказчику технический план в форме документа на бумажном носителе при возникновении (наличии), в ходе выполнения кадастровых работ, разногласий, споров в отношении объектов капитального строительства и (или) помещения и (или) машиноместа.**

В разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана указывается, что документ подготовлен для обращения в суд и разрешения возникшего спора.

Дополнительно к техническому плану, подготавливаемому для обращения в суд, следует подготавливать заключение специалиста, обосновывающее факт невозможности подготовки технического плана в электронном виде для последующей постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет и (или) регистрацию прав на него в установленном законом порядке, и подтверждающее, тем самым, нарушение прав и законных интересов правообладателя объекта недвижимости.

Письменное заключение специалиста необходимо подготавливать с учётом требований Федерального закона от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ №О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации №, подписывать от имени физического лица, со ссылкой на наличие у специалиста, подготовившего заключение, специальных познаний в области кадастровой деятельности (с приложением подтверждающих квалификацию документов).

О случаях необоснованного оставления судами без движения исковых заявлений (возврате исков), с приложенными заключениями специалистов, оформленными в соответствии с настоящей правовой позицией саморегулируемой организации, Ассоциация, для оказания содействия и

создания единого подхода к оформлению, предлагает кадастровым инженерам уведомлять Ассоциацию по адресу электронной почты: **sud-info@kades.ru**.

Дополнительно Ассоциация напоминает о возможности подготовки досудебных заключений специалистов и судебных заключений экспертов в области кадастровой деятельности.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга»

Г.Д.Высокинская

