

# **«Нулевое чтение»**

**проекта федерального закона**

## **№ 962484-7**

**«О внесении изменений в Федеральный закон  
«О государственной регистрации недвижимости»  
и иные законодательные акты Российской Федерации  
в сфере государственного кадастрового учета  
и государственной регистрации прав»**

**Москва, ОПРФ, 16.07.20, 14.00 – 17.00**

### **Экспертная позиция**

**Национального объединения саморегулируемых организаций  
кадастровых инженеров по проекту федерального закона №962484-7 от  
26.05.2020 «О внесении изменений в Федеральный закон «О  
государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные  
акты Российской Федерации в сфере государственного кадастрового  
учета и государственной регистрации прав»**

Проект федерального закона №962484-7 от 26.05.2020 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав» (далее – Законопроект) содержит концептуально проработанный с учетом сложившейся правоприменительной практики пакет поправок, направленный на оптимизацию правового регулирования учетно-регистрационной сферы, повышение качества и доступности государственных услуг для населения и профессиональных участников рынка недвижимости. Между тем, отдельные положения Законопроекта заслуживают детального обсуждения с учетом заложенных в них потенциальных рисков для российской экономики.

Законопроектом предусмотрено наделение ФГБУ «ФКП Росреестра» отдельными полномочиями и предоставление государственных услуг в сфере кадастрового учета и регистрации прав, а также передаются полномочия по оказанию платных услуг, в том числе на проведение кадастровых, землеустроительных работ и работ, в результате которых осуществляется подготовка документов для внесения сведений в реестр границ ЕГРН.

Информационное и административное преимущество учреждения перед частными кадастровыми инженерами, землеустроительными организациями и другими хозяйствующими субъектами, обеспечивающими подготовку упомянутых выше документов для наполнения ЕГРН сведениями о границах, приведет к неконкурентным

условиям и монополизации рынка. Под угрозой безработицы окажутся более двухсот тысяч человек, задействованных только в кадастровом производстве.

Установление монополистической деятельности Кадастровой палаты, совмещение в лице ФГБУ «ФКП Росреестра» регистрирующего органа и одновременно хозяйствующего субъекта, результаты деятельности которого подлежат проверке таким регистрирующим органом, приведет к повсеместному проявлению коррупции при регистрации и учете недвижимости, увеличит недовольство граждан, усилит социальную напряженность в обществе.

Рассматриваемые положения Законопроекта ограничивают свободу предпринимательской деятельности, идут вразрез с проводимой государственной политикой в области поддержки малого и среднего предпринимательства, развития конкуренции, нарушают антимонопольное законодательство, создают угрозу для реализации целого ряда национальных проектов, нарушают Указ Президента РФ от 21.12.2017 № 618 «Об основных направлениях государственной политики по развитию конкуренции».

Введение государственного участия и последующей монополизации рынка кадастровых, землеустроительных и других работ по подготовке документов для внесения сведений в ЕГРН, авторы новации обусловили жалобами нескольких государственных органов на качество кадастровых работ, отсутствием заинтересованности у бизнеса в завершении работ. Основным преимуществом ФГБУ «ФКП Росреестра» усматривается в государственной организационно-правовой форме учреждения, создающей дополнительные государственные гарантии и заинтересованности в решении государственных задач.

Однако, наличие проблем по нескольким контрактам не может опорочить деятельность более 25 тысяч кадастровых инженеров. Только за период 2017 – 2020 гг. кадастровые инженеры выполнили более 42 тысяч государственных и муниципальных контрактов, обеспечив органы власти и местного самоуправления высокоточной продукцией с невероятно низкой величиной подтвержденного брака в 0.02 %. Официальная доля приостановок по вине кадастрового инженера варьируется в диапазоне 3-5% от общего количества заявлений о постановке на кадастровый учет, что является допустимым пределом случайных ошибок в любой сфере профессиональной деятельности.

Более **пяти тысяч** кадастровых инженеров в настоящее время работают в структурах государственных и муниципальных учреждений, предоставляя дополнительные гарантии по исполнению договорных обязательств, имеющих преимущественное значение для решения государственных, региональных и муниципальных задач стратегического развития. **С прошлого года также увеличилась доля огосударствления рынка кадастровых работ за счет предоставленной организациям на законодательном уровне возможности иметь в штате кадастровых инженеров для проведения работ для собственных нужд. Работа всех упомянутых предприятий при этом ведется в условиях равной конкурентной борьбы с иными профессиональными участниками рынка. По аналогичному принципу в различных субъектах Российской Федерации в учреждениях государственного и муниципального типа на многолетней основе функционируют отделы архитектурно-планировочного,**

градостроительного и землеустроительного профиля, выполняющие землеустроительные работы и другие услуги по описанию границ объектов для последующего их внесения в реестр границ ЕГРН.

Таким образом, на сегодняшний день существуют и реализуются законные механизмы работы кадастровых инженеров в государственных организациях, призванных обеспечить решение государственных задач. При этом данные организации работают на равных конкурентных условиях (не имея явных конкурентных преимуществ и доминирующего положения), не совмещая в себе функции проверяющего органа с функциями других профессиональных участников рынка данного сектора услуг.

Также в качестве аргумента в поддержку спорных нововведений приведено утверждение, что существующая динамика наполнения ЕГРН сведениями о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах лесничеств, границах особо охраняемых природных территорий федерального значения, границах территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории не позволяет с уверенностью утверждать, что поставленные в федеральных законах, поручениях Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации сроки завершения соответствующих мероприятий будут соблюдены, в связи с чем требуется обеспечить государственное участие в данной работе.

Однако общеизвестный факт, что проблема пониженной динамики включения в ЕГРН сведений о границах лесничеств, ООПТ, территориальных зон, субъектов и муниципальных границ, границ других административных образований, упомянутых выше, связана с недофинансированием работ по определению границ таких объектов, но никак не с отсутствием государственного участия в работе по их определению.

Открытым остается вопрос реализации кадастровых, землеустроительных и других работ по подготовке документации для наполнения сведениями реестр границ ЕГРН, их качества и достоверности при выполнении на основе существующей материально-технической и кадровой базы ФГБУ «ФКП Росреестра», в условиях отсутствия необходимого опыта, квалифицированных кадастровых инженеров, геодезического и спутникового оборудования при декларировании в Пояснительной записке отсутствия бюджетного финансирования на данные цели. Необходимость неизбежных затрат (совокупно около 2 млн. на одного кадастрового инженера) и монопольное положение, безусловно, приведет к удорожанию стоимости рассматриваемых работ для заказчиков, строительного комплекса и коррупционных проявлений, там где спрос на кадастровые, землеустроительные и другие виды работы будет больше производственных мощностей кадастровой палаты.

Внесение в ЕГРН сведений без надлежащего и объективного государственного контроля и проверки отрицательным образом скажется на качестве сведений, правах и интересах собственников недвижимости, на инвестиционной привлекательности регионов, увеличит число имущественных споров в будущем. В зоне риска окажется рынок недвижимости, а также оборот недвижимого имущества в России, участники этого процесса - граждане и профессиональные участники и их имущественные права.

Реализация государственных полномочий и государственных услуг при ведении Единого государственного реестра недвижимости является одним из главных администраторов доходов федерального бюджета. Налоговые отчисления от профессиональной деятельности экономически самостоятельных хозяйствующих субъектов на рынке недвижимости участвуют в формировании региональных бюджетов.

Законопроектом предусматривается, что поступающий доход от реализации предоставленных ФГБУ «ФКП Росреестра» возможностей, в том числе государственных полномочий и услуг, поступает в распоряжение непосредственно учреждения, минуя доходную часть федерального бюджета. При этом в случае ненадлежащего исполнения возложенных на учреждение государственных полномочий, функций и предоставления государственных услуг, убытки подлежат возмещению за счет казны Российской Федерации. Такой подход создает риски делегирования права осуществления государственных полномочий без возложения соответствующих обязанностей на учреждение, не являющееся органом государственной власти, не обеспечивает сбалансированности бюджета, эффективности использования бюджетных средств, адресности и целевого характера бюджетных средств. Противоречит формированию бюджетной политики государства и создает угрозу приватизации федеральной системы регистрации прав и кадастрового учета, вывод ее из под контроля государства с последующим падением качества и достоверности сведений федерального ресурса и проявлением коррупции.

В законопроекте актуальная проблема превышения ведомственных расходов бюджета на учетно-регистрационную систему фактически решается за счет выхода ФГБУ «ФКП Росреестра» на рынок кадастровых и землеустроительных работ, основу которого в настоящее время составляют частный бизнес кадастровых и землеустроительных компаний. Таким образом, Законопроект создает дефицитные последствия, в том числе, для федерального и региональных бюджетов.

**Учитывая вышеизложенное, участники обсуждения Законопроекта полагают необходимым исключить из Законопроекта:**

**1) предлагаемые ч. 2, 3, 5, 6 ст. 3<sup>1</sup> Федерального закона от 13.07.2015 №217-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (п. 4 ст. 1 Законопроекта);**

**2) предлагаемые изменения в п.2 ч.1 ст.31 и ч.1 ст.33 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (п. 4, 5 ст. 8 Законопроекта);**

**3) ч. 8 ст. 11 Законопроекта.**

## **Информация**

**о дополнительных материалах**

**к законопроекту №962484-7**

Уважаемые коллеги!

На официальном сайте Государственной Думы РФ идет сбор официальных заключений по вышеуказанному законопроекту, которые готовили профильные Комитеты ГД РФ, органы власти и иные организации, чьи сферы деятельности затрагивает документ.

С ними можно ознакомиться по ссылке: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/962484-7>