



УДК 528.4

**КАДАСТРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И ПРОБЛЕМА ЗАКОНА: СУЖЕНИЕ ПРАВОВОГО
СТАТУСА КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА «СВЕРХУ»**

Волынкина Мария Евгеньевна

студентка дневного отделения

Юнусова Дарья Владимировна

студентка дневного отделения

Чашкин Петр Владимирович

к.ю.н., доцент кафедры предпринимательского и трудового права

Оренбургский институт (филиал) Московского государственного юридического университета
имени О.Е. Кутафина (МГЮА), г. Оренбург

Аннотация. Настоящая статья посвящена анализу трансформации правового статуса кадастрового инженера в Российской Федерации в условиях активного реформирования учетно-регистрационной сферы. Авторы исследуют ключевые законодательные инициативы последних лет, направленные на ужесточение требований к профессии и усиление ответственности специалистов. В статье выявляются основные проблемные аспекты, приводящие к сужению сферы профессиональной деятельности «сверху», и анализируется реакция профессионального сообщества на данные изменения. На основе изучения нормативно-правовых актов, судебной практики и позиций профессионального сообщества формулируются выводы о современных тенденциях развития института кадастровой деятельности и предлагаются пути разрешения выявленных противоречий между целями государственного регулирования и интересами профессионального сообщества.

Ключевые слова: кадастровый инженер, правовой статус, кадастровая деятельность, ЕГРН, саморегулирование, ответственность, Росреестр, судебная практика, закон № 487-ФЗ, реформа саморегулирования, административная ответственность.

**CADASTRALACTIVITYAND THE PROBLEM OF THE LAW: NARROWING OF THE
LEGALSTATUS OF THE CADASTRALENGINEER"FROM ABOVE"**

Volynkina Maria Evgenievna

full-time student

Yunusova Darya Vladimirovna

full-time student

Chashkin Pyotr Vladimirovich

Candidate of Law, Associate Professor of the Department of Business and Labor Law

Orenburg Institute (Branch) of the Kutafin Moscow State Law University (MSAL), Orenburg

Abstract. This article is devoted to the analysis of the transformation of the legal status of a cadastral engineer in the Russian Federation in the context of active reform of the accounting and registration sphere. The authors examine key legislative initiatives in recent years aimed at tightening the requirements for the profession and strengthening the responsibility of specialists. The article identifies the main problematic aspects leading to a narrowing of the sphere of professional activity "from above", and analyzes the reaction of the professional community to these changes. Based on the study of normative legal acts, judicial practice and the positions of the professional community, conclusions are drawn about current trends in the development of the institute of cadastral activity and ways are proposed to resolve the identified contradictions between the goals of state regulation and the interests of the professional community.

Keywords: cadastral engineer, legal status, cadastral activity, EGRN, self-regulation, responsibility, Rosreestr, judicial practice, law No. 487-FZ, reform of self-regulation, administrative responsibility.

Институт кадастрового инженера является центральным звеном в системе государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость. От качества работы кадастрового инженера напрямую зависит достоверность сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), что, в свою очередь, влияет на защищенность имущественных прав граждан и организаций, а также на стабильность гражданского оборота. Последние годы ознаменовались беспрецедентной активностью законодателя в сфере кадастровой деятельности. С одной стороны, это связано с необходимостью совершенствования правового регулирования, но с другой — порождает ряд дискуссионных вопросов о векторе развития профессии. Многие эксперты и практики сходятся во мнении, что государство последовательно и целенаправленно сужает «сверху» рамки профессиональной деятельности кадастрового инженера, что выражается в ужесточении требований, усилении ответственности и сокращении дискреционных полномочий. Целью данной работы является комплексный анализ законодательных изменений и правоприменительной практики, подтверждающих или опровергающих данный тезис, а также выработка рекомендаций по гармонизации интересов государства и профессионального сообщества.

Первоначально Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее — Закон № 221-ФЗ)[4] предоставлял кадастровому инженеру значительную степень профессиональной свободы. В основе этой модели лежала концепция саморегулирования: профессиональные стандарты и контроль качества должны были обеспечиваться саморегулируемыми организациями (СРО), а государство ограничивалось

установлением общих рамок и надзором за их деятельностью. Кадастровый инженер рассматривался как независимый специалист, чья компетентность и добросовестность служат главной гарантией достоверности кадастровых сведений.

Однако данная модель столкнулась с рядом системных проблем. На практике значительный разброс в подходах СРО к контролю, стандартам и дисциплинарной практике создавал неравные условия для инженеров в разных регионах и не гарантировал единообразного качества услуг. Как справедливо отмечает заместитель руководителя Управления Росреестра по Свердловской области Т. Янтюшева, «разнородность подходов к выполнению кадастровых работ и отсутствие единых стандартов негативно влияют на качество услуг, от чего в первую очередь страдают обычные граждане и организации»[10].

Современный этап характеризуется принципиально иным подходом: стремлением законодателя к максимальной формализации и алгоритмизации процесса выполнения кадастровых работ, а также к построению жесткой вертикали в системе профессионального саморегулирования. Эти тенденции находят свое выражение во внесении многочисленных поправок в основной закон и смежные акты, которые в своей совокупности формируют новую, значительно более централизованную модель регулирования.

Ключевым примером сужения возможностей как для инженеров, так и для их заказчиков является вступление в силу Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 26.12.2024 № 487-ФЗ. С **1 марта 2025 года** проведение регистрационных действий в отношении земельного участка (включая сделки купли-продажи, аренды, ипотеки) невозможно, если сведения о его границах не учтены в ЕГРН. Данная норма, формально направленная на стимулирование уточнения границ и повышение качества реестра, на практике создала серьезные препятствия для оборота «неучтенных» участков. При отсутствии в ЕГРН сведений о границах земельного участка невозможно не только совершить с ним сделку, но и зарегистрировать права на расположенные на нем постройки, что существенно затрудняет оборот недвижимости в целом. Вся полнота ответственности за подготовку качественного межевого плана ложится на кадастрового инженера, при этом законодатель значительно ужесточил требования к их подготовке. Одновременно с этим были расширены полномочия инженеров по представлению документов в Росреестр без нотариальной доверенности при подготовке межевого плана, что создает видимость «кнута и пряника» в регулировании.

Характерной особенностью текущего этапа является сочетание двух разнонаправленных, но взаимодополняющих тенденций. С одной стороны, государство идет на определенное расширение полномочий инженеров, предлагая им оказывать услуги «под ключ»: от запроса документов до подачи заявлений на кадастровый учет. С другой стороны, синхронно с этим

кратно усиливаются меры ответственности. Росреестром был разработан ряд законопроектов, вводящих новые составы административных правонарушений и увеличивающих существующие штрафы.

Разработанный Росреестром законопроект предлагает следующие существенные новации:

1. За подготовку межевого плана на несуществующий объект или акта обследования на существующий объект — дисквалификация на срок до 3 лет без альтернативы штрафа.
2. За проведение измерений без выезда на местность — штраф до 50 тыс. руб.
3. За внесение в межевой план сведений о границе, повлекшее пересечение с границами другого участка, сведения о котором есть в ЕГРН — штраф до 10 тыс. руб..

Эта политика вызвала мощное сопротивление со стороны Национальной палаты кадастровых инженеров. В своем отрицательном заключении от 10 декабря 2025 года Палата указала, что «ошибки и нарушения кадастровых инженеров содержатся всего в 1% подготовленных ими документов, что говорит о достигнутом крайне высоком показателе качества кадастровых работ». Более того, «документы кадастровых инженеров, по результатам рассмотрения которых приняты решения об отказе, составляют всего 0,2%, а решения об исправлении реестровых ошибок – 0,0025%». Палата подчеркнула, что предлагаемые штрафы несоизмеримы со стоимостью кадастровых работ и в 25 раз выше штрафов за аналогичные нарушения, что приведет к росту стоимости услуг и возможному сокращению числа квалифицированных инженеров на рынке. Опасения профессионального сообщества поддержала и Торгово-промышленная палата РФ [7].

Еще одним направлением «сужения» является реформа системы саморегулирования. В настоящее время в состав национального объединения входят лишь 8 из 12 действующих СРО кадастровых инженеров. Это порождает разноречивость в стандартах и требованиях, а также создает риски возникновения «региональных очагов учетно-регистрационных и кадастровых проблем». В связи с этим разработан законопроект, вводящий обязательное членство всех СРО кадастровых инженеров в составе национального объединения [10].

Предполагается, что это позволит выстроить «единую систему саморегулирования в масштабах страны, основанную на единстве отрасли, и существенно повысить уровень удовлетворенности населения качеством кадастровых услуг». Законопроект также наделяет национальное объединение дополнительными полномочиями по разработке и утверждению программы теоретического экзамена, программы стажировки и правил профессиональной этики. Одновременно с этим, как отмечает президент Национальной палаты кадастровых инженеров А. Овчинникова, предлагаемые механизмы исключения из СРО являются достаточно строгими.



Анализ сложившейся ситуации позволяет выделить несколько ключевых факторов, обуславливающих конфликт между государством и профессиональным сообществом.

Во-первых, это различная оценка текущего качества кадастровых работ. Государство, представленное Росреестром, исходит из наличия системных проблем и необходимости ужесточения контроля. Однако, как убедительно демонстрирует профессиональное сообщество на основе официальных данных, реальный процент брака чрезвычайно мал (около 1%). Это ставит под сомнение объективную необходимость столь радикального ужесточения.

Во-вторых, это принципиально разное видение путей повышения качества. Государство выбирает путь централизации, унификации и усиления карательных мер. Профессиональное сообщество, напротив, выступает за сохранение и укрепление системы саморегулирования, подчеркивая, что именно внутренние механизмы контроля и поддержания стандартов более эффективны, чем внешнее давление.

В-третьих, это вопрос соразмерности и адекватности предлагаемых мер. Штрафы, в 25 раз превышающие аналогичные санкции, явно несоразмерны и создают риск «перегибов» на местах, когда даже незначительные ошибки могут повлечь разорительные последствия для специалиста. Как отмечает А. Овчинникова, предлагается учитывать только случаи действительно грубых ошибок, превышающих установленные нормативами допустимые отклонения. Профессиональное сообщество также настаивает на исключении ограничений, фактически препятствующих возвращению специалиста в профессию после перерыва в работе [9].

Анализ судебной практики демонстрирует, что Верховный Суд РФ занимает в целом сбалансированную, но иногда довольно жесткую позицию. В частности, в одном из дел ВС РФ указал, что довод о добросовестности приобретения земельного участка не является основанием для отказа в его истребовании, если такой участок изначально не мог находиться в частной собственности (например, в береговой полосе). В другом деле ВС РФ обязал учитывать целевое назначение участка при определении его кадастровой стоимости, исправляя ошибку госорганов, оценивших сельскохозяйственные угодья по цене промышленных зон [6].

Проведенный анализ позволяет сделать вывод о том, что тезис о «сужении» правового статуса кадастрового инженера «сверху» находит свое эмпирическое подтверждение. Государство, руководствуясь целями повышения качества и достоверности сведений ЕГРН, избирает путь централизации и ужесточения регулирования, что объективно ограничивает профессиональную самостоятельность и увеличивает риски для специалистов. Этот процесс носит системный характер и включает в себя: 1) формализацию требований к результатам кадастровых работ (закон № 487-ФЗ); 2) значительное усиление административной

ответственности (проект поправок в КоАП); 3) унификацию системы саморегулирования под эгидой государства (обязательное членство в национальном объединении).

Итогом становится конфликт интересов между государством, стремящимся к тотальному контролю, и профессиональным сообществом, отстаивающим свою независимость и защиту от необоснованных, по их мнению, репрессий. Дальнейшее развитие института кадастровой деятельности будет зависеть от того, насколько законодателю удастся найти баланс между необходимостью контроля и созданием комфортных, не коррупциогенных условий для работы ключевых специалистов учетно-регистрационной системы. Представляется, что более продуктивным путем было бы укрепление системы саморегулирования, диалог с профессиональным сообществом и адресная работа с проблемными регионами и специалистами, а не создание универсальных запретительных механизмов.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.03.2026) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.05.2026) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
4. О кадастровой деятельности : Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 31. – Ст. 4017.
5. О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 30.01.2026) // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29. – Ст. 4344.
6. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2026) : Официальный сайт Верховного Суда РФ. – 2026. – 25 марта. – URL: <https://vsrf.ru> (дата обращения: 19.05.2026).
7. Против предложенных поправок в КоАП: Заключение Национальной палаты кадастровых инженеров : Портал «КИ-РФ». – 2025. – 10 дек. – URL: <https://ki-rf.ru/2025/12/10/против-предложенных-поправок-в-коап-з/> (дата обращения: 19.05.2026).
8. Структурированная система саморегулирования и расширение полномочий кадастровых инженеров выведут оказание кадастровых услуг на новый уровень : Портал «КИ-РФ». – 2025. – 26 нояб. – URL: <https://ki-rf.ru/2025/11/26/структурированная-система-саморегул/> (дата обращения: 19.05.2026).
9. Новые правила контроля за кадастровыми инженерами : Ассоциация «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров». – 2026. – 27



- февр. – URL: <https://ki-rf.ru/2026/02/27/новые-правила-контроля-за-кадастровые/> (дата обращения: 19.05.2026).
10. Росреестр разработал законопроекты для повышения качества кадастровых работ :
Официальный сайт администрации города Тавда. – 2026. – 18 февр. – URL: <http://adm-tavda.ru/content/росреестр-разработал-законопроекты-для-повышения-качества-кадастровых-работ> (дата обращения: 19.05.2026).
11. Росреестр предложил радикальные изменения в сфере кадастровой деятельности: что изменится для инженеров и СРО : Портал «КИПортал». – 2025. – 20 нояб. – URL: <https://kiportal.ru/biblioteka/stati-i-analitika/sro-no-i-cak-s-vami-opublikovana-poziciya-sro-po-masshtabnym-no-protivorechivym-izmeneniyam-v-221-fz-218-fz-315-fz.html> (дата обращения: 19.05.2026).
12. «Изменения законодательства»: Полномочия кадастрового инженера расширены :
Управление Росреестра по Челябинской области. – 2025. – 20 июня. – URL: <https://176.112.217.38/росреестр/izmeneniya-zakonodatelstva-polnomochiya-kadaastrovogo-inzhenera-rasshireny/> (дата обращения: 19.05.2026).
13. В саратовском Росреестре прошёл «круглый стол» с кадастровыми инженерами :
Управление Росреестра по Саратовской области. – 2025. – 29 окт. – URL: <http://xn--b1aqclq9d.xn--p1ai/about/info/news/9904/> (дата обращения: 19.05.2026).
14. Новый законопроект: дисциплинарные меры для кадастровых инженеров ужесточаются :
Чувашская территориальная инспекция. – 2025. – 8 дек. – URL: <https://chuvti.ru/новый-законопроект-дисциплинарные-м/> (дата обращения: 19.05.2026).