



ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ ECONOMY AND MANAGEMENT OF NATIONAL ECONOMY



Научная статья

УДК 349.4:347.5

<https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-1-23-28>

Институт саморегулирования в кадастровой деятельности: границы ответственности и правовые риски для кадастрового инженера

К.В. Тихонова, О.Ю. Шевченко

Донской государственный технический университет, г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

Аннотация

Исследована правовая основа института саморегулирования в сфере кадастровой деятельности. Проанализированы механизмы дисциплинарной, гражданско-правовой и солидарной ответственности кадастровых инженеров, возникающие в рамках членства в саморегулируемой организации (СРО). Особое внимание уделено границам применения компенсационного фонда, дискреционным полномочиям дисциплинарных комитетов и правовым рискам, связанным с неопределенностью оценочных понятий в законодательстве. Сформулированы предложения по совершенствованию правового регулирования с целью обеспечения баланса между публичными интересами и правами кадастровых инженеров.

Ключевые слова: кадастровая деятельность, саморегулируемая организация (СРО), кадастровый инженер, дисциплинарная ответственность, компенсационный фонд, гражданско-правовая ответственность, правовые риски

Для цитирования. Тихонова К.В., Шевченко О.Ю. Институт саморегулирования в кадастровой деятельности: границы ответственности и правовые риски для кадастрового инженера. *Экономика и экология территориальных образований.* 2026;10(1):23–28. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-1-23-28>

Research Article

The Institution of Self-Regulation in Cadastral Activity: Liability Limits and Legal Risks for Cadastral Engineers

Kseniya V. Tikhonova, Olga Yu. Shevchenko

Don State Technical University, Rostov-on-Don, Russian Federation

Abstract

The article studies the legal framework of the institution of self-regulation in cadastral activity. It analyses the mechanisms of disciplinary, civil, and joint liability of cadastral engineers arising from the membership in the self-regulatory organisations (SRO). Special attention is paid to the scope of using the compensation fund, to the discretionary powers of disciplinary committees, and the legal risks related to vagueness of the valuation concepts in the legislation. Proposals on improving the legal regulation to ensure the balance between the public interests and the rights of cadastral engineers have been formulated.

Keywords: cadastral activity, self-regulatory organisation (SRO), cadastral engineer, disciplinary liability, compensation fund, civil liability, legal risks

For Citation. Tikhonova KV, Shevchenko OYu. The Institution of Self-Regulation in Cadastral Activity: Liability Limits and Legal Risks for Cadastral Engineers. *Economy and Ecology of Territorial Formations*. 2026;10(1):23–28. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-1-23-28>

Введение. Формирование института саморегулирования в кадастровой деятельности явилось одним из ключевых этапов реформы учетно-регистрационной сферы в Российской Федерации. Передача государством части контрольно-надзорных функций саморегулируемым организациям кадастровых инженеров была призвана повысить качество кадастровых работ, обеспечить имущественную ответственность специалистов и снизить административную нагрузку на государство. Однако практика применения Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее — Закон № 221-ФЗ) выявила ряд проблем, связанных с размытостью границ ответственности кадастрового инженера, дуализмом контрольно-дисциплинарных процедур и повышенными правовыми рисками для членов СРО. Настоящая статья ставит целью проанализировать структуру ответственности кадастрового инженера в рамках института саморегулирования, выявить зоны правовой неопределенности и предложить пути минимизации рисков для участников профессионального сообщества.

Основная часть. *Правовая природа саморегулирования в кадастровой деятельности. Границы дисциплинарной ответственности: проблема дискреционных полномочий СРО.* Согласно Федеральному закону № 221-ФЗ, саморегулируемые организации кадастровых инженеров создаются в форме некоммерческих организаций и выполняют две основные функции: регулятивную (разработка стандартов, правил профессиональной деятельности) и контрольно-дисциплинарную (контроль за соблюдением членами СРО требований законодательства, рассмотрение жалоб, применение мер воздействия) [1].

Особенность кадастровой сферы состоит в том, что членство в СРО является обязательным условием для осуществления профессиональной деятельности. Это создает модель императивного саморегулирования, при котором СРО выступает не столько добровольным объединением, сколько публично-правовым институтом, делегированным государством. С одной стороны, такая конструкция позволяет оперативно реагировать на нарушения внутри профессионального сообщества, с другой — порождает риск избыточного усмотрения со стороны органов СРО и размытия границ ответственности между государственным надзором и внутренним дисциплинарным производством. Таким образом, ключевым элементом института саморегулирования является право СРО применять к своим членам меры дисциплинарного воздействия: вынесение предписания, приостановление права осуществлять кадастровую деятельность, исключение из членов СРО (ст. 30 Закона № 221).

Анализ судебной практики показывает, что основная масса споров между кадастровыми инженерами и СРО возникает в связи с неопределенностью оснований для привлечения к дисциплинарной ответственности. Существенной проблемой является также дублирование юрисдикций. Орган государственного надзора (Росреестр) вправе исключить сведения о кадастровом инженеру из государственного реестра на основании решения СРО, однако сам факт наличия дисциплинарного производства в СРО не всегда коррелирует с наличием существенных нарушений прав неопределенного круга лиц [2].

На практике бывает, что, если исключение из СРО происходит по формальным основаниям (например, за непредставление отчетности), это фактически лишает инженера возможности трудиться по профессии, но не сопровождается причинением вреда третьим лицам.

Статья 29.2 Закона № 221 устанавливает, что кадастровый инженер несет гражданско-правовую ответственность за вред, причиненный заказчику или третьим лицам в результате ненадлежащего выполнения кадастровых работ. Статья 13 Федерального закона № 315 от 1 декабря 2007 года «О саморегулируемых организациях» предусматривает два механизма создания гарантий имущественной ответственности субъектов СРО перед потребителями кадастровых услуг и прочими заинтересованными лицами: организация системы индивидуального (или коллективного) страхования или формирование компенсационного фонда.

Особенности правового режима компенсационного фонда порождают определенные риски для членов СРО. Во-первых, закон не ставит возможность обращения взыскания на средства компенсационного фонда в зависимость от предварительного обращения к имуществу самого причинителя вреда. Как следствие, взыскатель вправе выбрать в качестве ответчика непосредственно СРО, минуя стадию исполнения за счет личного имущества кадастрового инженера. На практике это приводит к тому, что СРО осуществляет выплаты из общего фонда, а впоследствии реализует право регресса к инженеру. Такая конструкция, обеспечивая оперативность возмещения вреда для потерпевшего, вместе с тем создает для специалиста ситуацию двойной ответственности: сначала его профессиональное объединение расплачивается общими средствами, затем он сам возмещает эти расходы СРО, нередко одновременно участвуя в пополнении фонда как участник саморегулируемого общества.

Во-вторых, отсутствие страхового принципа. В отличие от классического страхования профессиональной ответственности, где размер страховой премии определяется с учетом индивидуальных рисков (объем и сложность выполняемых работ, количество объектов кадастрового учета, история претензионных выплат), взносы в компенсационный фонд устанавлива-

ются единообразно для всех членов СРО либо по формальным критериям, не связанным с реальной вероятностью причинения вреда. В результате инженеры, не допускающие нарушений и не создающие предпосылок для выплат, вынуждены субсидировать риски коллег, чья профессиональная деятельность сопряжена с повышенными рисками причинения вреда. Такое регулирование снижает экономическую обоснованность распределения финансовой нагрузки внутри СРО.

В-третьих, размытие границ ответственности. Закон не проводит четкого различия между убытками, вызванными профессиональной ошибкой (например, неверное определение координат) и действиями, связанными с умышленными злоупотреблениями. В обоих случаях вред возмещается из компенсационного фонда, что снижает стимулы к добросовестному поведению и создает неопределенность для СРО при принятии решений об отказе в выплате.

Правовые риски кадастрового инженера в системе саморегулирования и пути их минимизации. Совокупность описанных механизмов формирует специфические правовые риски, которые можно классифицировать следующим образом:

1. Риск двойного наказания. Одно и то же нарушение может стать основанием для дисциплинарного воздействия СРО (вплоть до исключения), для административного производства (ст. 14.35 КоАП РФ — внесение заведомо ложных сведений в межевой или технический план) и для гражданско-правового иска о возмещении ущерба. Отсутствие в законодательстве принципа *non bis in idem* (запрета дважды наказывать за одно) применительно к отношениям с участием СРО создает повышенную репрессивную нагрузку на специалиста.

2. Риск необъективности при рассмотрении жалоб. Дисциплинарные комитеты СРО формируются из числа членов той же организации. Несмотря на наличие требований к независимости, на практике существует вероятность корпоративной солидарности либо, напротив, использования дисциплинарных механизмов для необоснованного исключения из СРО отдельных членов под предлогом внутрикорпоративной конкуренции.

3. Риск «разорванной» ответственности. В случае изменения членства (переход из одной СРО в другую) вопрос о том, из фонда какой организации должно производиться возмещение вреда, причиненного в период работы в предыдущей СРО, законодательно урегулирован не в полной мере. Это создает сложности как для потерпевших, так и для самих инженеров.

Анализ правоприменительной практики позволяет предложить следующие меры, направленные на уточнение границ ответственности и снижение правовых рисков:

1. Формализация оснований дисциплинарной ответственности. Необходимо дополнить Закон № 221-ФЗ закрытым перечнем грубых нарушений, влекущих исключение из СРО, а также установить обязательность соразмерности дисциплинарного взыскания тяжести проступка. Целесообразно ввести требование о мотивированном решении дисциплинарного комитета с обязательным указанием конкретных норм, нарушенных членом СРО.

2. Разграничение компенсационного фонда и личной ответственности. Представляется обоснованным установить субсидиарный характер ответственности СРО по требованиям о возмещении вреда, причиненного кадастровым инженером, что позволит сохранить фонд как «последнюю инстанцию» и повысит личную ответственность специалиста.

3. Создание независимого механизма досудебного обжалования решений СРО. Введение обязательной процедуры апелляции в Национальном объединении саморегулируемых органи-

заций кадастровых инженеров с участием независимых экспертов и представителей государственных органов позволит снизить количество споров, передаваемых в суды общей юрисдикции.

4. Дифференциация взносов в компенсационный фонд. Переход к системе расчета взносов с учетом индивидуальных рисков (например, на основе количества выполненных кадастровых работ за определенный период, наличия страхового полиса) позволил бы повысить справедливость распределения финансовой нагрузки.

Заключение. Институт саморегулирования в кадастровой деятельности представляет собой сложный правовой феномен, сочетающий публично-правовые и частноправовые начала. За годы его существования удалось создать механизм имущественной ответственности перед потребителями и внедрить элементы профессионального контроля. Однако границы ответственности кадастрового инженера в рамках СРО остаются размытыми, а правовые риски — повышенными.

Современная модель императивного саморегулирования требует корректировки в сторону большей формализации дисциплинарных процедур, уточнения условий использования компенсационного фонда и обеспечения процессуальных гарантий для членов СРО. Только при соблюдении баланса между интересами государства, профессионального сообщества и потребителей кадастровых услуг институт саморегулирования сможет в полной мере реализовать свой потенциал, не превращаясь в источник избыточных административных барьеров.

Список литературы/References

1. Тихонова К.В., Ерейская А.А. Формирование единой системы учета и регистрации объектов недвижимости на основе консолидации и анализа данных. В: *Материалы международной научно-практической конференции факультета промышленного и гражданского строительства «Строительство и архитектура-2025»*. Ростов-на-Дону: ДГТУ; 2025. С. 482–484.

Tikhonova KV, Ereiskaya AA. Formation of a Unified System for Accounting and Registration of Real Estate Objects Based on Data Consolidation and Analysis. In: *Proceedings of the International Scientific and Practical Conference of the Faculty of Industrial and Civil Engineering “Construction and Architecture–2025”*. Rostov-on-Don: DSTU; 2025. P. 482–484. (In Russ.).

2. Тихонова К.В., Басс А.В., Бурдова Д.В., Тихонов Д.А. Организация контрольно-надзорных мероприятий в сфере подготовки кадастровой документации. *Экономика и экология территориальных образований*. 2021;5(4):67–82.

Tikhonova KV, Bass AV, Burdova DV, Tikhonov DA. Organization of Control and Supervisory Measures in the Field of Preparation of Cadastral Documentation. *Economy and Ecology of Territorial Formations*. 2021;5(4):67–82. (In Russ.).

Об авторах:

Ксения Владимировна Тихонова, кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), ktihonova@donstu.ru

Ольга Юрьевна Шевченко, кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), член методической комиссии СРО «Кадастровые инженеры юга», o.y.shevchenko@yandex.ru

Конфликт интересов: авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи

About the Authors:

Kseniya V. Tikhonova, Cand.Sci. (Economics), Associate Professor of the Environmental Economics and Cadastre Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), ktikhonova@donstu.ru

Olga Yu. Shevchenko, Cand.Sci. (Economics), Associate Professor of the Environmental Economics and Cadastre Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), Member of the Methodological Committee of the Self-Regulatory Organisation (SRO) “Cadastral Engineers of the South”, o.y.shevchenko@yandex.ru

Conflict of Interest Statement: the authors declare no conflict of interest.

All authors have read and approved the final manuscript.