

ТЕНДЕНЦИИ

ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ, НОВЫЕ ЗАКОНЫ И АПЕЛЛЯЦИОННЫЕ СПОРЫ

Татьяна Мишина

Уследить за изменениями в деятельности кадастровых инженеров за последнее время удастся с трудом. Причина тому – законодательный вал новых постановлений, приказов, поправок и регламентов, так или иначе касающихся кадастровой сферы. Об особенностях их реализации, преимуществах и недостатках основных нововведений рассуждают специалисты отрасли.

НЕ ТАК ВСЕ ПРОСТО

По общему мнению, самым обсуждаемым в обществе за последний год стал приказ Минэкономразвития № П/0302 от 28.06.2017, согласно которому филиалы Федеральной кадастровой палаты (ФКП) Росреестра получили возможность выполнения кадастровых работ на федеральных объектах. Кадастровое сообщество мгновенно отреагировало на появление нового участника рынка, обладающего мощным административным ресурсом, усомнилось в перспективах достоверности такого учета и дружно обратилось во всевозможные инстанции, включая ФАС России, Правительство РФ, а также Арбитражный суд г. Москвы с целью оспорить принятый документ.

Как полагает президент Национального объединения кадастровых инженеров Виктор Кислов, приказ поставил под удар саму реализацию «За-

кона о кадастровой деятельности», который ввел два механизма для борьбы с «коммерциализацией» кадастрового учета. Первый – это наличие независимых апелляционных комиссий, в которых коллегиально принимают решения по жалобам кадастровых инженеров. Второй – Личный кабинет кадастрового инженера, введенный Росреестром с 1 января 2017 года.

«СРО, как организации, не только контролирующей кадастровых инженеров, но и защищающей интересы своих членов, приложили немало усилий, чтобы ситуация изменилась», – отмечает по поводу спорного приказа президент Ассоциации СРО «БОКИ», координатор Нацобъединения по СЗФО Александр Желнин. – В частности, по обращению саморегулируемых организаций в ФАС России была проведена проверка о признаках нарушения Росреестром Федерального закона от 26.07.2006

№ 135-ФЗ «О защите конкуренции», результатом которой стало предупреждение о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства». Таким образом, удалось избежать монополизации кадастрового рынка.

Говоря о влиянии законодательства на перспективы рынка, координатор упоминает о продлении «дачной амнистии» до 1 марта 2020 года. Благодаря вступившему в силу 28 февраля 2018 года закону владельцы частных домов, которые не успели зарегистрировать право собственности на них, будут еще два года иметь возможность сделать это в упрощенном порядке. Однако после регистрации им придется представить документ, подтверждающий ввод дома в эксплуатацию. Для владельца это означает прохождение сложной и продолжительной процедуры, а для кадастровых инженеров – спрос на выполнение работ.

Проблемными для кадастровых специалистов в 2018 году остаются машино-места, которые с 2017 года считаются в паркингах самостоятельными объектами и подлежат постановке на государственный учет и налогообложению. С технической точки зрения ФКП и кадастровые инженеры оказались к этому не готовы, и только после длительной переписки с Минэкономразвития и Росреестром исполнителям удалось согласовать спорные вопросы. Однако, отмечают специалисты, подготовка документов по этим объектам по-прежнему связана с риском наткнуться на приостановку кадастрового учета.

Сохраняются у кадастровых специалистов и вопросы к ведению Личного кабинета, который был призван упростить и ускорить процесс первичной проверки технических и межевых планов. Но свою функцию на 100% он не выполняет: сервис получился слишком сырым для полноценного использования и по-прежнему требует доработки.

«Оценить влияние на нашу деятельность всех свежих законодательных документов непросто – эти нововведения стали неотъемлемой частью кадастрового процесса», – с сожалением подводит итоги начальник отдела ООО «Кадастровое бюро» Павел Бухтеев.

ОШИБОК СТАЛО МЕНЬШЕ

Вопросам приостановления и отказов при регистрации сделок с недвижимостью в Росреестре уделяют огромное внимание – эти показатели напрямую влияют на реализацию в регионах целевой модели «Государственная регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества», которая направлена на повышение инвестиционной привлекательности субъектов РФ.

В этой связи нареканий к кадастровым инженерам в прошедшем году было предостаточно: именно ошибки в технических и межевых планах, актах обследования и другой документации, направляемых на ГКУ, послужили основным доводом Минэкономразвития при наделении ФКП дополнительными полномочиями на выполнение кадастровых работ.

Сейчас, как пояснили в Ассоциации СРО БОКИ, ситуация изменилась – во многом благодаря анализу типовых ошибок, которые допускают

кадастровые инженеры, и работе над ошибками. Такая деятельность проводится всеми саморегулируемыми организациями совместно с управлениями Росреестра, а также филиалами ФГБУ «ФКП Росреестра», которые теперь ежеквартально или ежемесячно направляют в СРО информацию о результатах деятельности кадастровых инженеров, в том числе по количеству вынесенных решений о приостановлении и отказе. Как показывают данные Ассоциации за полгода, большая часть ошибок совершается из-за невнимательности исполнителя: кадастровый инженер забывает включить в состав межевого плана согласие заказчика на обработку персональных данных, указать наименование своей СРО, СНИЛС, номер и дату заключения договора подряда, номер в госреестре кадастровых инженеров.

Второй тип ошибок – технические, с которыми понемногу научились справляться в кадастровых компаниях. Например, в Кадастровом бюро введена двухэтапная проверка, когда после первичного редактирования исполнителем пакета документов корректируется коллегой и только потом проверяется руководителем и передается заказчику.

Третий пласт ошибок мало зависит от исполнителей, но полностью зависит от законодательных противоречий СНИПов, Градостроительного и Земельного кодексов, а также от разночтений одних и тех же положений нормативных актов в регистрирующих органах. Кроме того, значительный процент приостановок может происходить из-за несовершенного функционала Личного кабинета. Однако благодаря общению с представителями Росреестра, отработанным схемам решения по принципиальным вопросам, улучшению контроля качества на местах ситуацию удается исправлять и в этом сегменте.

КАДРОВАЯ ПОЛИТИКА И ДРУГИЕ ИНИЦИАТИВЫ СРО

Одна из основных задач для кадастровой отрасли является подготовка квалифицированных кадров. До недавнего времени вопросы получения профессиональных знаний и повышения квалификации решались кадастровыми инженерами самостоятельно. Сегодня эти функции выполняют саморегулируемые организации, объединяющие почти 40 тысяч кадастровых инженеров.

В прошедшем году Национальное объединение ввело обязательную двухгодичную стажировку будущих кадастровых инженеров, а также контроль за ее прохождением со стороны саморегулируемых организаций согласно утвержденным совместно с Минэкономразвития 28 июля 2017 года Правилам организации СРО кадастровых инженеров прохождения стажировки физическими лицами. Кадастровые СРО помогают желающим в подготовке пакета документов для прохождения стажировки и оказывают помощь в составлении индивидуальной программы стажера. Сегодня успешное прохождение стажировки является единственной дорогой к работе в кадастровой отрасли.

По словам Александра Желнина, СРО помогает кадастровым инженерам получить необходимое образование, в том числе пройти профессиональную переподготовку в случае, если образование не соответствует требованиям 221-ФЗ, а также

**ГРУППА КОМПАНИЙ
РЕГИОНАЛЬНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ**

**С НАМИ
ВСЁ СЛОЖИТСЯ!**

КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ,
РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ

ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ
РАБОТЫ

ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ

ПРОЕКТИРОВАНИЕ

ОЦЕНКА

www.groupru.ru, тел: (812) 383-7777

Услуга включает формирование и подачу пакета документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра» действует в рамках закона №218-ФЗ, вступившего в силу 01.01.2017. Номер СРО 0424-2013-7842489113 от 17.05.2013



осуществлять повышение квалификации, которое необходимо проходить раз в три года, начиная с 1 июля 2016 года.

В остальных вопросах саморегулируемые организации оказывают своим членам правовую и методологическую поддержку, разрабатывают стандарты и другие нормативные документы, регулирующие кадастровую деятельность. В частности, в перечень актов, которые содержат обязательные требования, соблюдение которых будет оцениваться при проведении контрольных и надзорных мероприятий за деятельностью саморегулируемых организаций и национальных объединений, Росре-

естр с 2018 года наряду с федеральными законами и постановлениями правительства включил ряд документов, принятых Национальным объединением кадастровых инженеров. В том числе – Типовой стандарт осуществления кадастровой деятельности и стандарт «Особенности осуществления кадастровой деятельности кадастровыми инженерами – работниками юридического лица». Таким образом, саморегулирование сегодня прочно интегрировано в систему госконтроля в кадастровой деятельности.

Помимо надзорных и контролирующих функций, саморегулируемые организации оказывают

поддержку кадастровым инженерам, в частности, в апелляционных комиссиях и в суде.

«Наша Ассоциация осуществляет предварительный анализ приостановок на целесообразность обращения в апелляционную комиссию», – поясняет Александр Желнин. – В составе апелляционной комиссии присутствуют представители Национального объединения, и эта поддержка для кадастровых инженеров уже приносит свои плоды. Несмотря на то, что работа апелляционных комиссий началась только в апреле 2017 года, статистика показывает, что на территории СЗФО есть положительная динамика по принятию положительных решений на их заседаниях».

МНЕНИЕ



Алексей ВАСИЛЬЧЕНКО,
генеральный директор
ОАО «Региональное
управление оценки»:

– С каждым годом налогообложение имущества, исходя из его кадастровой стоимости, затрагивает все новые категории собственников. Из практики работы мы отмечаем, что далеко не все информированы о произошедших изменениях и узнают о них уже по факту необходимости уплаты налогов. Учитывая то, что такая обязанность возникает с запозданием на год, возможность пересмотра уже выставленных налогов для многих оказывается упущенной.

У собственников недвижимости, когда они начинают разбираться в особенностях нового механизма расчета налогов, больше всего вопро-

сов вызывает именно величина кадастровой стоимости: не все понимают ее природу, непонятны отличия от «привычной» инвентаризационной стоимости и пр. Многие выражают сомнение в адекватности соответствия ее значений реальному рыночному уровню цен.

Количество обращений по этому поводу в ОАО «Региональное управление оценки» в последнее время только увеличивается, многие из них по итогу нашей работы оказываются обоснованными, а значения кадастровой стоимости – скорректированными.

Разница в значениях зачастую обусловлена тем, что расчет кадастровой стоимости проводится с использованием массовых методов оценки, которые не учитывают индивидуальные особенности объектов недвижимости. Более того, исполнители кадастровой оценки не располагают всей информацией по объектам, а использование методов индивидуальной оценки невозможно из-за большой трудоемкости и очевидной экономической нецелесообразности. Учитывая объективную погрешность массового метода расчета, законом дополнительно предусмотрена возможность оспаривания конкретных результатов оценки. Поэтому если собственник не считает адекватным рассчитанное по общим моделям значение, он имеет право обратиться в специальные организации для проведения ин-

дивидуальной оценки. Она предусматривает учет особенностей градостроительного зонирования, видовых характеристик, высотных ограничений, охранных зон (памятников, инженерных коммуникаций, водных, специальных и пр. объектов), конструктивных особенностей ОКСов, реальную степень износа, наличие рядом инфраструктурных объектов и т.д.

В масштабах страны постоянно растущее количество запросов в региональные комиссии по рассмотрению споров и суды обнажило проблему качества кадастровой оценки и актуальности утвержденных ранее результатов текущей рыночной ситуации. Отчасти в силу данных причин определение кадастровой стоимости поручено специализированным государственным бюджетным учреждениям, создаваемым в каждом субъекте Федерации. Кроме того, была существенно дополнена нормативная и методическая база, связанная с ее расчетом, предусмотрена необходимость публикации предварительных результатов расчета кадастровой стоимости перед их утверждением, а также возможность для собственников исправить явные ошибки и уточнить характеристики принадлежащих им объектов недвижимости.

Ожидается, что все принятые меры позволят повысить качество кадастровой оценки и сбалансировать налогообложение недвижимой собственности.

НОВОСТИ

**ГОССТРОЙНАДЗОР
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
РАССКАЗАЛ ОБ ОШИБКАХ
ЗАСТРОЙЩИКОВ
И РАССМОТРЕЛ ПРЕДЛОЖЕНИЯ
ПО УЛУЧШЕНИЮ РАБОТЫ
В ЕССК**

С начала года в Госстройнадзор обратились за разрешениями на строительство и ввод объектов в эксплуатацию можно только в электронном виде через Единую систему строительного комплекса. Ведомство уже писало о том, что количество обращений по сравнению с первыми месяцами прошлого года увеличилось почти вдвое. Административные процедуры упростились и стали прозрачными, благодаря чему застройщики снизили свои трудозатраты и материальные издержки, оптимизировали документооборот, о чем рассказал на семинаре начальник отдела по работе с ЕССК Дирекции по развитию ООО «ЛСР. Недвижимость – СЗ» Юрий Пискаленко.

В ходе семинара, который проходил в том числе в формате вебинара, специалисты Госстройнадзора рассказали о типовых ошибках, которые допускают заявители при обращении за разрешениями. «Мы хотим оказать поддержку нашим заявителям, ориентировать их на корректное оформление всех документов для того, чтобы избежать большого количества отказов в выдаче разрешений, которые затягивают подготовительный этап проекта строительства», – сказал в своем обращении к участникам семинара и.о. начальника Госстройнадзора Санкт-Петербурга Евгений Ким. – Наша Служба будет публиковать рекомендации на сайте, участвовать в семинарах. И нам бы хотелось, чтобы наши заявители в свою очередь внимательнее относились к работе по получению необходимых согласований».

На семинаре специалисты надзорного ведомства дали свои советы, а также приняли к рассмотрению предложения застройщиков по совершенствованию взаимодействия с ними в ЕССК.

**КГИОП
ВВОДИТ ГОСУСЛУГИ В ЕССК**

С марта 2018 года с использованием ЕССК реализовано предоставление ряда государственных услуг КГИОП, а именно:

– Выдавать разрешение на ввод объекта в эксплуатацию при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия (за исключением отдельных объектов культурного наследия федерального значения, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации);

– Предоставлять выписку из реестра, содержащую сведения о наименовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, включенного в реестр, датах основных изменений (перестроек) данного объекта культурного наследия и (или) датах связанных с ним исторических событий, местонахождении объекта культурного наследия, включенного в реестр (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта), категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, включенного в реестр, виде объекта культурного наследия, включенного в реестр;

– Выдача задания и разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения (за исключением отдельных объектов культурного наследия, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации);

– Выдача разрешения на строительство в случае осуществления реконструкции объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта.