

НОВЫЕ ФУНКЦИИ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ КАК КЛЮЧ К РЕШЕНИЮ ПРОБЛЕМ ОТРАСЛИ

К.А. Литвинцев («ФКП Росреестра»)

В 1987 г. окончил геологический факультет Иркутского государственного университета, в 1997 г. — юридический факультет Иркутской государственной экономической академии. После окончания университета работал в Институте геохимии им. А.Г. Виноградова СО АН СССР (Иркутск), с 1997 г. — в ГУ «Дирекция Госземкадастра Иркутской области», с 2001 г. — директор ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Иркутской области. С 2012 г. работает в ФГБУ «ФКП Росреестра», в настоящее время — директор.

Деятельность Федеральной кадастровой палаты (ФГБУ «ФКП Росреестра») нацелена, прежде всего, на помощь в развитии регионов и решение социально значимых задач.

С 1 января 2017 г. Федеральный закон № 218-ФЗ [1] объединил государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и кадастровый учет недвижимого имущества в единую систему учета и регистрации, предоставив исключительное право Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и ее территориальным органам проводить кадастровый учет и регистрацию прав на недвижимое имущество. В результате этого в Федеральной кадастровой палате высвободились профессиональные ресурсы — высококлассные специалисты, имеющие профильное образование и многолетний опыт работы.

В то же время в отдельных сегментах рынка недвижимости сохранялась потребность в услугах по проведению кадастровых работ. Накопился ряд проблем в сфере земельно-имущественных отношений, кото-

рые сдерживали решение социально значимых задач. В Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) не хватало сведений о границах, граждане ожидали повышения качества государственных услуг, в том числе в электронном виде, имелась потребность в надежном источнике информации об объектах недвижимости и оказании консультативной помощи. Все это вместе могло составить новое поле деятельности для Федеральной кадастровой палаты, специалисты которой были готовы предложить свои знания и опыт.

Стало очевидным, что проводимые преобразования всей системы кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость в Российской Федерации требуют расширения полномочий Федеральной кадастровой палаты, что и произошло летом 2017 г. [2].

К видам деятельности Федеральной кадастровой палаты добавились: функция оператора информационной системы ведения ЕГРН, право выполнения кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, находящихся в госу-

дарственной и муниципальной собственности, землеустроительных работ, а также оказания консультаций и ряда других услуг.

Потребовался почти год, чтобы наладить взаимодействие Росреестра, Федеральной кадастровой палаты, органов исполнительной власти РФ и профессионального сообщества, сформировать необходимую законодательную базу, решить различные технические задачи.

В 2017 г. Федеральной кадастровой палатой для проведения кадастровых работ было выбрано 25 пилотных регионов РФ (рис. 1). В этих регионах органами исполнительной власти в соответствии с законодательством [3] проводились конкурсы на кадастровые работы, в которых на общих основаниях приняли участие филиалы «ФКП Росреестра». Все контракты были выполнены вовремя. Около трети из них касались осуществления работ на объектах инфраструктуры и социально значимых объектах, в основном, дорог, школ, интернатов, спорткомплексов, котельных и многих других, необходимых для развития тер-

риторий. Устойчивый спрос на эти услуги есть, хотя с коммерческой точки зрения они не слишком выгодны.

Особое внимание было уделено комплексным кадастровым работам на территориях регионов и муниципальных образований, поскольку их проведение, как правило, приводит к значительным экономическим результатам. Так, например, комплексные кадастровые работы на территории Республики Тыва, Белгородской и Астраханской областей позволили уточнить площади земельных участков в ЕГРН, исправить реестровые ошибки, а также выявить случаи самовольного использования территорий.

Опыт комплексных кадастровых работ на территории регионов показал, что суммарная площадь налогооблагаемых участков возросла на 20–25%. Это напрямую сказывается на развитии территорий. Не только увеличивается налогообла-

гаемая база, но и заметно повышается инвестиционная привлекательность региона, и многое другое. И все это приносит дополнительные средства в бюджет.

В настоящее время отработана технология проведения комплексных кадастровых работ и Федеральная кадастровая палата готова выполнять такие работы по всей стране.

Использование новых технологий в ходе комплексных кадастровых работ быстро и без больших финансовых затрат позволяет определять местоположение границ объектов недвижимости, в том числе уточнять местоположение границ, учтенных в ЕГРН объектов недвижимости, и исправлять реестровые ошибки. Например, фотограмметрический метод обеспечивает единство измерений и позволяет определять координаты характерных точек границ земельного участка, сооружения

или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также площади зданий, сооружений и помещений, в соответствии с требованиями, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90 [4].

В ходе выполнения комплексных кадастровых работ в 2017 г. был выявлен ряд очевидных проблем. По действующему законодательству значительная часть объектов недвижимости не вносится в ЕГРН, потому что они даже не рассматриваются в качестве объектов кадастрового учета. Например, к ним относятся земельные участки, используемые гражданами без оформления документов, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, а также самовольно возведенные или незавершенные объекты строительства, в отношении которых права возникли до вступления в силу Федерального закона № 218-ФЗ [1].

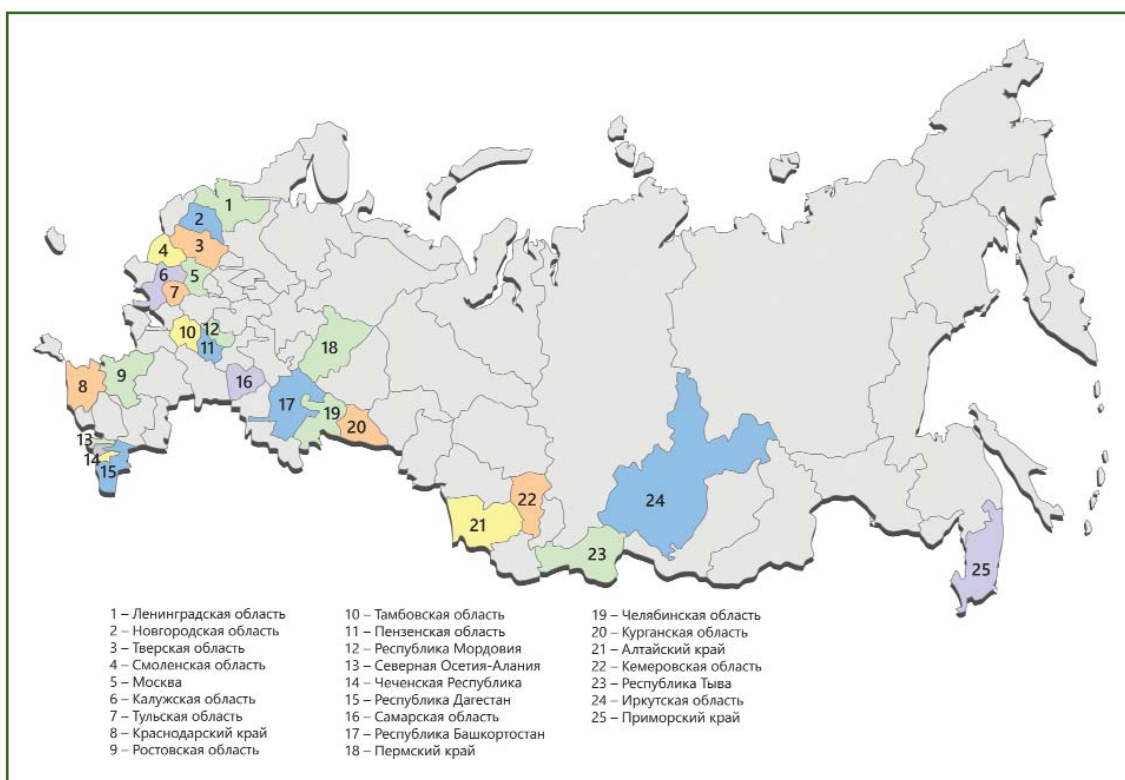


Рис. 1

Карта-схема пилотных регионов РФ

Повысить экономическую эффективность от проведения комплексных кадастровых работ можно за счет расширения перечня объектов недвижимости, внося соответствующие дополнения в законодательство. В настоящее время на стадии согласования находится проект изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» [5] и в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [1]. Можно рассчитывать, что это позволит расширить перечень объектов, которые охватывают комплексные кадастровые работы, и тем самым повысит их эффективность.

Очень важным, на мой взгляд, является изменение принципа финансирования этого вида работ. Зачастую власти регионов годами не выполняли комплексные кадастровые работы, не потому что не замечали проблем или не понимали их эффективности, а из-за отсутствия необходимых средств. Принцип частичного субсидирования позволит решить данную проблему. С 2017 г. средства на проведение комплексных кадастровых работ выделяются как из федерального, так и из регионального бюджетов.

В феврале 2018 г. Росреестром были заключены соглашения с республиками Башкортостан, Коми, Мордовия, Саха и Тыва, с Забайкальским, Камчатским, Пермским, Хабаровским краями, с Амурской, Вологодской и Псковской областями, а также с городом Севастополем на выполнение комплексных кадастровых работ, на которые предусмотрены субсидии из федерального бюджета. Всего комплексные кадастровые работы в 2018 г. затронут примерно 37 тысяч объектов недвижимости. На проведение этих работ уже запланировано 100 млн рублей



(включая субсидии из федерального бюджета).

В 2019 г. комплексные кадастровые работы с участием средств федерального бюджета будут продолжены. Как ожидается, на них будет выделено порядка 200 млн рублей. В настоящее время Росреестром ведется сбор заявок от регионов на проведение таких работ.

Следует отметить, что в ЕГРН (рис. 2) содержатся сведения только о 17% границ между субъектами РФ. Чуть больше в реестр внесено сведений о границах населенных пунктов — 19%, а о границах муниципальных образований — порядка 51%. То есть ситуация в целом далека от идеала.

Установление границ между субъектами РФ, границ муниципальных образований и населенных пунктов возложено на региональные органы государственной власти и органы местного самоуправления. Администрации регионов должны согласовать между собой проведение общей границы, подготовить пакет документов и передать его в Федеральную кадастровую палату.

Но еще не будем забывать о Целевой модели «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества», утвержден-

ной Распоряжением Правительства РФ от 31 января 2017 г. № 147-р [6], в соответствии с положениями которой региональные власти обязаны вносить сведения о границах в ЕГРН. Есть четкие показатели на каждый год, и они должны быть достигнуты.

Эти работы важны для экономики регионов, прежде всего, потому, что наличие в реестре сведений о границах способствует эффективному налогообложению, сокращению числа земельных споров между правообладателями, а также вовлечению в оборот новых земель.

Для передачи в ЕГРН сведений о границах административно-территориальных образований необходимы землеустроительные работы [7]. И это ещё одно важное направление для взаимодействия Федеральной кадастровой палаты с региональными и муниципальными властями.

Федеральная кадастровая палата выполняет землеустроительные работы для установления границ административно-территориальных образований с июля 2017 г. В результате таких работ устанавливаются границы населенных пунктов, муниципалитетов и регионов, а также территорий с особым ста-

тусом. Сюда входят зоны с особыми условиями использования, объекты культурного наследия, лесничества, особо охраняемые природные территории.

Напомню, что по поручению Президента РФ В.В. Путина был принят Федеральный закон № 280-ФЗ [8] (его часто называют законом о «лесной амнистии»), который нацелен на защиту интересов добросовестных приобретателей, оказавшихся в сложной ситуации из-за пересечения их земельных участков с границами земель лесного фонда.

Закон о «лесной амнистии» принципиально изменил процесс внесения в ЕГРН сведений о границах лесничеств, лесопарков и земель лесного фонда. Одним из ключевых положений этого закона является возможность корректировки границ лесничеств и лесопарков, если обнаруживается их пересечение с границами земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

С конца 2017 г. Федеральное агентство лесного хозяйства (Рослесхоз) направляет в Федеральную кадастровую палату сведения об установлении или изменении границ лесничеств на основании Государственного лесного реестра. За прошедший период в адрес «ФКП Росреестра» поступило более 100 таких документов, треть из которых прошла процедуру проверки. Это позволило Федеральной кадастровой палате за счет собственных средств откорректировать границы 30 лесничеств по границам более 12 тысяч земельных участков, содержащихся в ЕГРН.

По состоянию на 1 февраля 2018 г. было исправлено около 2,5 тысяч ошибок, связанных с пересечением границ лесничеств с границами земельных участков, сведения о которых

содержатся в ЕГРН, а также исключена дублирующая информация из ЕГРН. К сожалению, возникают проблемы, не позволяющие внести сведения в реестр. По таким случаям Федеральной кадастровой палатой уже направлено в Рослесхоз более 70 уведомлений.

Наряду с выполнением кадастровых работ, филиалы Федеральной кадастровой палаты с января по май 2018 г. оказала свыше 27,5 тысяч консультаций для граждан по вопросам оборота недвижимости. Причем спрос на эти услуги постоянно растет. За пять месяцев интерес к консультационным услугам учреждения вырос в среднем по России на 96%. Наиболее востребованы два типа консультаций: для подготовки договоров в простой письменной форме, например, купли-продажи квартиры, и касающиеся общих вопросов, связанных с оборотом объектов недвижимости. Такие консультации уже сейчас можно получить в любом регионе РФ.

Как мне кажется, в ситуациях, связанных с операциями на рынке недвижимости, есть факторы, которые повышают значение подобных услуг. Есть риск столкнуться с мошенниками или допустить ошибку, цена которой очень высока. Возможно, поэтому граждане предпочитают обращаться не просто к специалисту, а к представителю государственного учреждения.

По статистике большая часть вопросов связана с оформлением прав собственности на недвижимое имущество и подготовкой документов. Также пользуются спросом консультации, связанные с выполнением кадастровых и землеустроительных работ, исправлением реестровых ошибок.

Кроме того, Удостоверяющие центры Федеральной кадастро-

вой палаты и ее филиалов предоставляют сертификаты ключей проверки электронной подписи. Основная категория пользователей — это кадастровые инженеры, арбитражные управляющие, нотариусы, судьи. Во втором квартале к ним присоединились индивидуальные предприниматели. Услугами удостоверяющих центров без привязки к месту жительства может воспользоваться любой гражданин России.

Насколько востребованы сертификаты ключей проверки усиленной квалифицированной электронной подписи лучше всего показывает динамика их предоставления за последние два года. В 2017 г. это количество составило свыше 25 тысяч, что в 2,5 раза больше, чем за 2016 г.

Что можно делать с их помощью? Во-первых, подписывать документы в электронном виде. Усиленная квалифицированная электронная подпись имеет такую же юридическую силу, как собственноручная, и действительна на всей территории Российской Федерации. Во-вторых, можно получать государственные услуги Росреестра и других ведомств.

К примеру, обладатель сертификата такой электронной подписи, выданного Удостоверяющим центром Федеральной кадастровой палаты, может поставить объект на кадастровый учет, зарегистрировать права собственности на него, получить сведения из ЕГРН, отслеживать санкции ГИБДД, поставить автомобиль на учет, оформить анкету для переоформления паспорта, получить ИНН, подать заявление для поступления в высшее или среднее учебное заведение и многое другое. Ключи электронных подписей применимы к использованию на порталах Госуслуг, ФНС России, ФТС России, ФНП России и других.

В заключение следует отметить, что в июне 2018 г. законопроект «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» в части приведения положений о комплексных кадастровых работах в соответствие с Градостроительным кодексом Российской Федерации» был представлен Росреестром в Государственную Думу РФ и принят в первом чтении.

В частности, законопроект предлагает в ряде случаев выполнять комплексные кадастровые работы при отсутствии утвержденного проекта межевания территории. Также предлагается установить возможность использования кадастровыми инженерами технических паспортов, оценочной и другой документации при

выполнении таких работ. При этом органам государственной власти и органам местного самоуправления, которые являются заказчиками комплексных кадастровых работ, будет предоставлено право на бесплатное получение этих документов, что в свою очередь также упростит выполнение комплексных кадастровых работ.

▼ Список литературы

1. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. 29.07.2017 г.).
2. Литвинцев К.А. Федеральная кадастровая палата Росреестра: современное состояние и перспективы развития // Геопрофи. — 2017. — № 4. — С. 4–7.
3. Федеральный закон от 05 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

4. Алябьев А.А., Кобзева Е.А., Литвинцев К.А. Фотограмметрический метод в кадастровых работах: цифровые стереомодели и ортофотопланы // Геопрофи. — 2018. — № 2. — С. 4–8.

5. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (ред. от 28.02.2018 г.).

6. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 31 января 2017 г. № 147-р «Об утверждении целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Федерации».

7. Федеральный закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» (ред. от 31.12.2017 г.).

8. Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельных участков к определенной категории земель».



gisinfo.ru

 **КБ ПАНОРАМА**
Геоинформационные технологии

ГИС

Разработка и внедрение
геоинформационных систем
и технологий

АО КБ «Панорама»
Россия, г. Москва, Пыжевский пер., д.5, стр.3.
тел.: +7 (495) 739-0245, факс: +7 (495) 739-0244
panorama@gisinfo.ru