

В этом номере мы представляем Российскую ассоциацию частных землемеров, созданную в 1997 г. для оказания поддержки ее членам в организации и проведении работ в области земельного кадастра и землеустройства. Особенностью этой некоммерческой общественной организации является то, что она была образована при поддержке и прямом участии Росземкадастра. Редакция журнала обратилась к Президенту Ассоциации Валерию Владимировичу Алакозу с просьбой ответить на несколько вопросов и познакомиться читателям со структурой и деятельностью Ассоциации.

## РОССИЙСКАЯ АССОЦИАЦИЯ ЧАСТНЫХ ЗЕМЛЕМЕРОВ

### ▼ Расскажите более подробно об Ассоциации, ее структуре и членах.

Ассоциация была создана 16 мая 1997 г. и зарегистрирована в Московской регистрационной палате 4 июня 1997 г. за № 65935. Полное наименование Ассоциации — «Некоммерческая организация «Российская ассоциация частных землемеров», сокращенное — «Российская АЧЗ».

Членами Ассоциации с правом решающего голоса могут быть организации, в уставном фонде которых имеется частный капитал, муниципальные предприятия и частные землемеры, выполняющие геодезические, картографические, землеустроительные, оценочные работы, работы по технической инвентаризации зданий и сооружений, проектно-планировочные и иные работы по обеспечению государственного земельного кадастра и регистрации прав собственности на объекты недвижимости, а также некоммерческие организации, разделяющие цели и задачи Ассоциации, признающие настоящий Устав, решения Общего собрания членов и вносящие взносы и вклады в Ассоциацию в установленном порядке. В состав Ассоциации на правах членов с правом совещательного голоса могут входить граждане — специалисты, работающие в области землеустройства и земельного кадастра.

В структуру Ассоциации входят Московский региональный филиал (руководитель — С.М. Астахов), представительство

в Санкт-Петербурге (руководитель — С.В. Костенко) и Ивановский филиал (руководитель — А.Н. Сергиенко).

Источниками формирования имущества Ассоциации в денежной и иных формах являются:

- вступительные и целевые взносы;
- добровольные имущественные взносы и пожертвования;
- доходы, получаемые от использования собственности Ассоциации;
- другие, не запрещенные законом поступления.

В настоящее время в Ассоциацию с решающим голосом входит более 200 частных и муниципальных предприятий.

### ▼ Как организовано управление деятельностью Ассоциации?

Высшим органом управления Ассоциации является общее Собрание ее членов, которое проводится не реже одного раза в год. На собрании обсуждаются текущие дела Ассоциации, вносятся изменения в Устав, принимаются новые члены, заслушиваются отчеты и избираются органы управления. Все решения принимаются открытым голосованием простым большинством голосов. Параллельно с собраниями проводятся выставки оборудования, программного обеспечения и технологических решений, используемых в геодезической, картографической, землеустроительной и оценочной деятельности.

Между собраниями управле-



ние Ассоциацией осуществляет ее коллегиальный орган — Совет Ассоциации, который избирается из представителей участников и членов Ассоциации. Общим собранием выбирается Председатель Совета — Президент Ассоциации, который возглавляет Совет, и вице-президент Совета. Президент Ассоциации может избираться неограниченное количество раз на срок не менее двух лет. Совет Ассоциации собирается по мере необходимости. На заседаниях Совета утверждаются финансовые планы, решаются вопросы о создании филиалов и открытии представительств, определяются направления деятельности Совета и дирекции, назначается исполнительный директор Ассоциации.

Текущая исполнительная работа, включая финансовую деятельность, лежит на Исполнительной дирекции Ассоциации, которой руководит исполнительный директор, назначаемый Советом Ассоциации на срок не менее двух лет. Исполнительная дирекция и Совет Ассоциации работают в по-

стоянном контакте, обеспечивая выполнение решений общего Собрания, предложений Совета Ассоциации, а также запросов членов Ассоциации. По инициативе Исполнительной дирекции и Совета Ассоциации организуется обучение специалистов, проводятся конференции в связи с обновлением земельного законодательства, освоением новых технологий организации и проведения землеустроительных работ и установлением цен на выполняемые работы по новым технологиям.

#### ▼ Какие основные функции выполняет Российская АЧЗ?

При создании Ассоциации был использован многолетний опыт деятельности подобных профессиональных объединений в странах Северной Америки, Европы, Австралии и Новой Зеландии. Общеизвестным для этих стран является регулирование землеустроительной деятельности в основном институциональными методами. Большинство государств передали функции государственного регулирования в сфере землеустройства и оценки профессиональным объединениям — союзам, ассоциациям и другим объединениям участников рынка, в нашем случае — саморегулируемым организациям. В некоторых странах землеустроительная и оценочная деятельность регулируется совместно государством и профессиональными объединениями, т. е. сочетаются административные и институциональные методы. Главными задачами, которые при этом решаются, являются создание конкурентной среды и защита прав потребителя продукции, работ и услуг, предоставляемых землеустроителями и оценщиками. При этом на рынке не присутствуют государственные и муниципальные предприятия.

Основными функциями в сфере регулирования оценочной и землеустроительной деятельности профессиональных объединений в этих странах являются следующие:

— представление интересов частных землемеров в их отноше-

ниях с органами государственной власти и органами местного самоуправления;

— осуществление экспертизы нормативных правовых актов, регулирующих земельные отношения, землеустроительную, геодезическую и картографическую деятельность;

— разработка и установление обязательных для выполнения всеми участниками объединений правил и стандартов предпринимательской деятельности и деловой этики;

— содействие совершенствованию программ преподавания в высших учебных заведениях, повышение технологических знаний и профессиональной философии персонала землеустроительных организаций;

— установление требований к профессии (профессиональная квалификация, практический опыт в условиях ответственного выполнения землеустроительных и геодезических работ);

— информационная деятельность, в том числе проведение семинаров, конференций, оказание содействия в подготовке специальных статей, монографий, брошюр, обзоров книг и других публикаций;

— создание конкурентной среды на рынке землеустроительных работ, обеспечение добросовестной конкуренции;

— контроль над соблюдением правил и стандартов участниками объединений;

— регулирование лицензионной деятельности (выдачи, приостановления действия и аннулирования лицензий);

— международное сотрудничество в области геодезии, картографии и землеустройства.

В странах, где лицензирование землеустроительной и оценочной деятельности отсутствует, этот механизм регулирования заменяет членство в профессиональном объединении. Имея соответствующее специальное образование, как правило, высшее, и определенный период практической работы по этой специальности, сдав экзамен на соответствие требова-

### Состав Совета

**В.В. Алакоз** — Председатель Совета — Президент Ассоциации

**А.А. Варламов** — вице-президент Ассоциации

**С.М. Астахов** — директор ООО «ГЕО-ГРУП»

**Ю.С. Блинов** — заместитель директора ООО «Центр Земельные ресурсы»

**С.В. Костенко** — директор НПП «Служба кадастровой информации» (Санкт-Петербург)

**С.Р. Ляхов** — начальник управления АОЗТ «Управление специальных работ» (Санкт-Петербург)

**А.Д. Мальяр** — директор НПФ «Недра» (Челябинск)

**И.И. Менухов** — председатель научно-методического и производственного кооператива «ГЕОДЕТ» (Тюмень)

**Ю.С. Михайлин** — директор ЗАО «Геозкотехм»

**Н.Е. Петров** — председатель Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Московской области

**А.Н. Сергиенко** — директор ООО «Исток» (Иваново)

**А.А. Терентьев** — директор ООО «Землемер» (Самара)

**В.В. Тумаев** — директор ООО «Топограф» (Ульяновск)

**В.М. Филиппов** — заместитель генерального директора ЗАО «Межевая коллегия»

**В.Н. Никонов** — исполнительный директор Ассоциации

ниям, или, получив рекомендации от нескольких членов объединения (гарантов) можно стать членом профессионального объединения и, в результате, получить право на открытие самостоятельного бюро по землеустройству или оценке. При этом профессиональная деятельность обязательно должна быть застрахована. Нарушителя правил деловой этики, исполнителя работ с неприемлемым качеством в установленном порядке исключают из членов общества и он теряет право на работу либо по норме законодательства, либо в результате извещения всех потребителей товаров, работ, услуг об изгнании из членов Общества.

В уставе Ассоциации кроме общепринятых функций предусмотрена еще и следующая деятельность:

- унификация технологий землеустроительных работ;
- оказание помощи в технологическом и техническом оснащении;
- организация обслуживания геодезических приборов и технических средств;
- представление и защита интересов членов Ассоциации в государственных, судебных, общественных и иных организациях;
- организация профессионального страхования;
- оказание юридической помощи членам Ассоциации;
- организация издания и распространения нормативно-технических документов и передового опыта среди членов Ассоциации;
- содействие организациям — членам Ассоциации в обеспечении картографической и фактографической продукцией;
- организация консультаций и обучения пользователей и технического персонала использованию геоинформационных технологий;
- осуществление других, не запрещенных законом, видов деятельности.

▼ **Расскажите о проблемах, наиболее часто возникающих у членов Ассоциации, и результатах их решения с помощью Ассоциации.**

Наибольшее количество обращений в Ассоциацию связано с нарушениями антимонопольного законодательства работниками районных и городских земельных комитетов, муниципальных властей. Частные землеустроительные компании лишаются справедливого доступа к работе. В абсолютном большинстве случаев по этим обращениям Ассоциации удается добиться устранения нарушений законодательства. В наиболее сложных случаях привлекается руководство Росземкадастра.

Имеются противоположные взгляды на организацию регулирования землеустроительной и оценочной деятельности и обеспечение защиты потребителя от непрофессионального поведения: государственное регулирование через административные механизмы (лицензирование, аккредитация и установление требований обязательного страхования профессиональной деятельности) и институциональное регулирование через членство в профессиональном объединении (в члены объединения можно попасть только, пройдя экзамен и имея соответствующую профессиональную квалификацию с должным постквалификационным опытом, связанным с определенным видом деятельности).

Лицензирование землеустроителей и оценщиков в настоящее время во многих странах воспринимается как барьер для бизнеса, ограничение торговли, действующее против интересов общества. Большинство Североевропейских стран поддерживает принципы свободной конкуренции, используя для защиты прав потребителя от халатности и некомпетентности другие механизмы — независимые профессиональные общества, поддерживающие этические и практические стандарты, вводящие формальную сертификацию контроля за качеством, требующие от своих членов профессиональной страховки по возмещению убытков. В случае нарушения установленных правил, нарушителей исключают из независимого профессионального института землемеров и оценщиков, что означает невозможность быть землемером или оценщиком.

Основными функциями независимых профессиональных обществ являются:

- установление требований к профессии;
- установление сводов стандартов и этики;
- введение стандартов землеустройства и оценки, в том числе и через дисциплинарные процедуры;

— представление интересов землемеров и оценщиков в правительстве, других профессиональных ассоциациях и обществах.

Единственным действенным способом борьбы с монополизмом является переход функций по регулированию землеустроительной деятельности к профессиональному сообществу.

Вторая по количеству групп обращений в Ассоциацию касается граждан, недовольных все возрастающей стоимостью землеустроительных работ, связанной с местным монополизмом землеустроительных организаций, совместно с местной властью препятствующих доступу на рынок «чужих», не связанных с ними землеустроительных компаний, а также необоснованным условием землеустроительной документации, необходимой для государственного кадастрового учета земельных участков. Это более системные вопросы, которые требуют внесения изменений в нормативные акты Росземкадастра и передачи регулирования землеустроительной деятельности от Росземкадастра к профессиональному объединению участников рынка. Только конкуренция способна снизить цены.

▼ **С какими организациями и в какой форме сотрудничает Ассоциация?**

Ассоциация совместно с Росземкадастром и Учебно-научным центром «Земля» Российской академии государственной службы при Президенте РФ систематически проводит семинары по законодательному обеспечению землеустройства и внедрению современных технологий проведения землеустроительных геодезических и картографических работ.

Ассоциация неоднократно организовывала оптовые закупки измерительных систем у ведущих фирм, поставляющих приборы и оборудование (Topcon Positioning Systems, THALES Navigation, НПП «Навгеоком»), что позволило значительно снизить цены.

Российская ассоциация частных землемеров сотрудничает с Национальным обществом профессиональных землеустроителей США, входящей наряду с Союзом картографической и географической информации, Американской ассоциацией по геодезической съемке и Союзом географической информации и информации о земле в Американский конгресс по съемке и картографии. В июне 1998 г. между Госкомземом России и Министерством экономики Федеративной Республики Германия было подписано Совместное Заявление о сотрудничестве между Российской ассоциацией частных землемеров и Союзом общественно-назначенных лицензированных инженеров-геодезистов Германии. Российская ассоциация частных землемеров имеет постоянные контакты и проводит совместные семинары в Лондоне с Королевским институтом приращных инспекторов.

В соответствии с Соглашением о взаимодействии, подписанном 24 мая 2001 г. с Роскартографией, представители Ассоциации участвуют в работе многих территориальных инспекций государственного геодезического надзора.

В апреле 2001 г. Росземкадастром и Ассоциацией был создан Совет по вопросам взаимодействия с субъектами малого предпринимательства в области землеустройства.

▼ По инициативе Ассоциации и ее членов создан Консорциум «Межевая коллегия», который Вы возглавляете. Расскажите о нем более подробно.

В настоящее время имеется много крупных потребителей работ по геодезии, картографии, межеванию, землеустройству, оценке недвижимости, кадастровому учету, правовому обеспечению земельной собственности и разработке систем управления объектами недвижимости. Земельные участки таких крупных компаний нередко расположены

в разных субъектах Российской Федерации, что усложняет отношения этих потребителей с потенциальными исполнителями работ. В России не существует землеустроительных организаций, которые могли бы взять на себя ответственность за организацию и качественное выполнение работ в таких объемах и на межрегиональном уровне. Оставшиеся от Советского Союза объединения геодезических или землеустроительных предприятий узко специализированы и ориентированы, в основном, на выполнение только одного вида из всего комплекса работ. Организованный в 1990-е гг. Федеральный кадастровый центр «Земля» и его 11 региональных филиалов имеют в штате небольшое количество специалистов — разработчиков технологий кадастрового учета земельных участков и ориентированы на нормативное обеспечение ведения Государственного земельного кадастра.

Наиболее разумным вариантом решения такой проблемы является создание Консорциума из

действующих хорошо зарекомендовавших себя землеустроительных организаций, расположенных в разных регионах страны.

В Консорциум «Межевая коллегия» вошли землеустроительные организации, выполняющие полный комплекс землеустроительных работ от съемки до обеспечения постановки на кадастровый учет, находящиеся в Санкт-Петербурге, Москве, Самаре, Ульяновске, Челябинске, а также организация, занимающаяся разработкой и поставкой программного и аппаратного обеспечения и услуг в области ГИС-технологий, и оценочная компания, имеющая десятилетний опыт проведения оценочных работ во многих регионах России, один из разработчиков Закона «О плате за землю».

Контракты на выполнение работ заключаются с ЗАО «Межевая коллегия», являющимся управляющей компанией Консорциума и учрежденного его участниками. Непосредственное выполнение работ осуществляется организациями — участниками Консорциума на основе договора субпод-

## Участники Консорциума «Межевая коллегия»

- ▼ **ЗАО «Межевая коллегия»**  
Президент — Председатель Совета директоров — В.Н. Хлыстун  
Генеральный директор — В.В. Алакоз
- ▼ **Российская ассоциация частных землемеров**  
Президент — В.В. Алакоз
- ▼ **Московский государственный научно-исследовательский и проектно-изыскательский институт земельных ресурсов и землеустройства**  
Генеральный директор — В.В. Тяляев
- ▼ **НПП «БЕНТА»** (Санкт-Петербург)  
Директор — В.В. Виноградов
- ▼ **ЦПИП «ВИСХАГИ-ЦЕНТР»**  
Генеральный директор — А.Н. Никулин
- ▼ **«Землемер»** (Самара)  
Директор — А.А. Терентьев
- ▼ **«Морион»** (Санкт-Петербург)  
Генеральный директор — И.Ю. Батурин
- ▼ **НПФ «Недра»** (Челябинск)  
Директор — А.Д. Маляр
- ▼ **НПП «Служба кадастровой информации»** (Санкт-Петербург)  
Руководитель — С.В. Костенко
- ▼ **«ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ»**  
Генеральный директор — Н.И. Слюсарева
- ▼ **«Топограф»** (Ульяновск)  
Директор — В.В. Тумаев

ряда. При таком подходе обеспечивается оптимизация правовых и технологических решений, единое методологическое руководство, контроль за качеством работ, эффективная ценовая политика. В случае, когда земли заказчика расположены в одном регионе, договор может быть заключен напрямую с резидентной организацией по представлению управляющей компании ЗАО «Межевая коллегия».

Все участники Консорциума имеют лицензии на осуществление работ, относящихся к геодезической, картографической и оценочной деятельности, а также на осуществление работ, связанных с использованием сведений, составляющих государственную тайну.

▼ **Каковы основные виды деятельности Консорциума?**

Консорциум «Межевая коллегия» способен обеспечить на территории любого субъекта Российской Федерации выполнение полного комплекса работ по инвентаризации земель и межеванию земельных участков для проведения государственного кадастрового учета земельных участков и государственной регистрации прав на недвижимое имущество. На основе полученной информации создаются земельно-информационные системы, включающие местоположение земельного участка и описание его границ, целевое назначение, сведения о частях земельного участка с особым правовым режимом использования, наличии расположенных на земельном участке и прочно связанных с ним объектах, показатели кадастровой и рыночной стоимости земельного участка и объектов недвижимости на нем. Обеспечивается установка этих систем, обучение специалистов Заказчика, поддержание и обновление систем.

Консорциум «Межевая коллегия» также осуществляет:

— организацию спутниковой опорной геодезической сети для создания координатной основы

земельного кадастра;

— создание опорной межевой сети;

— использование данных дистанционного зондирования (снимков высокого разрешения, полученных со спутников) для создания ортофотоизображений — картографирования земельных владений, уточнения транспортных сетей, составления тематических карт, актуализации различной картографической продукции, контроля за состоянием и использованием сельскохозяйственных земель и т. д.;

— проведение аэрофотосъемки, цифровую обработку изображений, полученных с помощью аэрофотосъемки, создание ортофотоизображений масштабов 1:1000–1:10 000 и мельче. Создание тематических карт и атласов, карт использования земель, карт земельных владений;

— крупномасштабную съемку земельных участков и территорий с использованием современных измерительных систем (электронных тахеометров, спутниковых систем позиционирования, трассоискателей). Изготовление крупномасштабных планов и карт для ведения земельного кадастра и кадастра недвижимости;

— установление границ территорий субъектов Российской Федерации, территорий муниципальных образований и других административно-территориальных образований;

— разработку проектов перераспределения (консолидации) земель (образования новых и упорядочения существующих земельных участков);

— изготовление карт (планов) земельных участков;

— разработку методик и стандартов оценки земель и других объектов недвижимости;

— определение ставок земельного налога и арендной платы за землю;

— практическую оценку земельных участков и недвижимости;

— управление базами данных о земельных участках и объектах недвижимости, конвертирование данных в другие базы данных,

импорт данных из других баз данных;

— разработку земельного законодательства, иных нормативных актов, регулирующих земельные отношения, программ реформирования земельных отношений и систем управления земельными ресурсами;

— топографические съемки масштабов 1:500–1:5000;

— инженерно-геодезические и инженерно-геологические изыскания для строительства;

— обучение персонала.

Одним из крупных проектов, успешно выполненных Консорциумом в 2003 г., являются работы по инвентаризации объектов ОАО «Газпром», расположенных в 7 различных областях Российской Федерации.

▼ **С какими периодическими изданиями сотрудничает Совет Ассоциации для ознакомления общественности с деятельностью Ассоциации?**

Одним из таких изданий является журнал «Информационный бюллетень ГИС-Ассоциации».

Кроме того, редакция журнала «Геопрофи» предложила Совету Российской АЧЗ размещать публикации о деятельности Ассоциации, технологических разработках, внедренных в производство членами Ассоциации, а также информацию о проведенных мероприятиях с участием Ассоциации и ее членов. Подписано соглашение между учредителем журнала и Президентом Ассоциации о сотрудничестве в этих направлениях, предоставлении льготной подписки на журнал членам Ассоциации и распространении журнала через представительства, филиалы и членов Ассоциации.

**RESUME**

V.V. Alakoz the president of Russian association of private land-surveyors tells about the structure, members and activities of the association. He also acquaints with the activity of landmark board made on the association initiative.