

РАЗВИТИЕ ИНСТИТУТА КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

THE DEVELOPMENT OF THE INSTITUTE OF CADASTRAL ENGINEERS IN THE PENZA REGION

УДК 351:347.235.11(470.40)

Поршакова А.Н.

к.э.н.,
доцент кафедры «Кадастр
недвижимости и право»
Пензенский государственный
университет архитектуры
и строительства

Семенова Ю.К.

бакалавр
Пензенский государственный
университет архитектуры
и строительства

Федотова Е.Р.

бакалавр
Пензенский государственный
университет архитектуры
и строительства

В статье отражены результаты исследования развития института кадастровых инженеров в Пензенской области. Проанализирована кадастровая деятельность в Пензенской области, составлен прогноз подачи заявлений на кадастровый учет на весь 2018 г. Рассмотрена ответственность за действия (бездействие) при проведении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Ключевые слова: кадастровый инженер, саморегулируемая организация, центр землеустройства и кадастров, кадастровая деятельность, геодезические работы.

У статті висвітлено результати дослідження розвитку інституту кадастрових інженерів у Пензенській області. Проаналізувавши кадастрову діяльність у Пензенській області, складено прогноз подачі заяв на кадастровий облік на весь 2018 р.

Розглянуто відповідальність за дії (бездіяльність) під час проведення державного кадастрового обліку та державної реєстрації прав.

Ключові слова: кадастровий інженер, саморегульована організація, центр землеустрою та кадастрів, кадастрова діяльність, геодезичні роботи.

This article reflects the results of a study of the development of the Institute of cadastral engineers in the Penza region. After analysing the cadastral activities in the Penza region, the forecast for filing applications for cadastral registration for 2018 is made. The article deals with the responsibility for actions (inaction) during the state cadastral registration and state registration of rights.

Key words: cadastral engineer, self-regulatory organization, centre of land management and cadastres, cadastral activities, geodetic works.

Постановка проблемы. На сегодняшний день тема развития института кадастровых инженеров очень актуальна, потому что каждый собственник земли обязан поставить на государственный кадастровый учет свой участок. И с этим вопросом он обращается к соответствующему специалисту – кадастровому инженеру. Кадастровый инженер – фигура процессуально самостоятельная, играющая ведущую роль на рынке недвижимости, совмещающая в себе специалиста по землеустройству и технической инвентаризации, юриста и геодезиста. Он может быть членом только одной саморегулируемой организации кадастровых инженеров [2; 3].

Анализ последних исследований и публикаций. Исследованию кадастровой деятельности посвящены труды таких ученых, как Д.Г. Донцов, А.А. Варламов, Н.А. Киселева, С.Н. Волков и др.

Постановка задания. Целью исследования является анализ кадастровой деятельности в Пензенской области.

Изложение основного материала исследования. Наиболее распространенной саморегулируемой организацией в Приволжском федеральном округе является «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» (СРО АКИ «Поволжье»).

В Пензенской области подготовку по профильным для кадастрового инженера специальностям осуществляют два высших учебных заведения: Пензенский государственный университет архитектуры и строительства и Пензенский государственный аграрный университет.

С 1 июля 2016 г. для того, чтобы стать кадастровым инженером, необходимо руководствоваться следующими требованиями:

1. Быть гражданином Российской Федерации.
2. Обязательное членство в саморегулируемой организации кадастровых инженеров.
3. Получение высшего образования либо по специальности, либо по направлению подготовки в области кадастровых отношений.
4. Наличие у кандидата не менее двух лет практики в сфере кадастровой деятельности, а именно в качестве помощника кадастрового инженера.
5. Сдача теоретического экзамена в виде тестирования для подтверждения наличия необходимых профессиональных знаний в сфере кадастровой деятельности.
6. За несоблюдение установленных требований законодательства в области кадастровых отношений им предлагается страхование гражданской ответственности.
7. Отсутствие судимости.

Саморегулируемые организации кадастровых инженеров осуществляют следующую кадастровую деятельность:

1. Представляют интересы членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров при рассмотрении споров, связанных с принятием органом государственного кадастрового учета решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета.

2. Осуществляют контроль деятельности членов саморегулируемой организации и рассматри-

вают жалобы, поступающие в отношении действий (бездействия) кадастровых инженеров.

3. Получают от органа государственного кадастрового учета информацию о результатах деятельности членов саморегулируемой организации.

Основной целью государственного кадастрового учета земельных участков является подтверждение существования земельного участка в качестве уникального объекта, имеющего признаки, позволяющие его отличить от других объектов недвижимости [1].

Институт кадастровых инженеров начал функционировать в России с 1 сентября 2010 г. в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре), который вступил в силу 1 марта 2008 г. На 01.01.11, согласно данным сайта Росреестра, в России числилось 4 984 действующих кадастровых инженера, и лишь 40 из них – в Пензенской области. С этого момента статус кадастрового инженера постоянно менялся [5].

На сегодняшний день реестр кадастровых инженеров содержит сведения о 39 425 кадастро-

вых инженерах в России. По данным сайта Росреестра, на 01.06.2018 в реестре кадастровых инженеров Пензенской области содержатся сведения о 384 кадастровых инженерах, 349 из которых – действующие. Членами саморегулируемых некоммерческих организаций являются 290 кадастровых инженеров [4; 5].

Сравнивая с другими областями, граничащими с Пензенской областью, она занимает второе место после Саратовской области (рис. 1).

В Пензенской области преимущественной является форма организации кадастровой деятельности в качестве работника – юридического лица.

У юридических лиц, как показывает практика, есть преимущества по сравнению с индивидуальными предпринимателями. Но тем не менее индивидуальные предприниматели – самые открытые, в договоре с ними указывается не какой-то юридический адрес, по которому никого не найдешь, а адрес регистрации ИП (рис. 2).

Из рис. 3 можно сделать вывод, что количество поданных заявлений увеличилось на 7 545, а самое маленькое количество поданных заявлений



Рис. 1. Количество кадастровых инженеров по областям

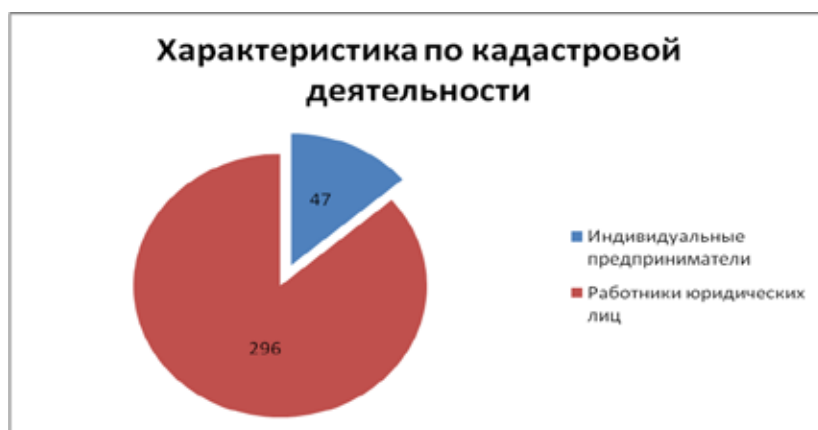


Рис. 2. Характеристика по кадастровой деятельности



Рис. 3. Количество поданных заявлений в Пензенской области в период 2016–2018 гг.

было в 2018 г., так как мы анализировали только I квартал. Прогнозируя динамику на весь 2018 г., мы можем рассчитать количество поданных заявлений. По нашим расчетам, количество поданных заявлений составит 47 472 [5].

Государственный кадастровый учет в целях учета записей – подтверждение того, что данная недвижимость действительно существует или она прекратила свое существование.

Согласно требованиям, установленным Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», было выявлено, что за отчетный период сформировано в сфере кадастрового учета:

1) 587 решений о приостановлении по основанию п. 7. ч. 1. ст. 26 Закона 218-ФЗ (форма и содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации). Доля таких решений от общего количества решений о приостановлении составила 75,2%.

Основными документами, не соответствующими по форме и содержанию, являются межевые и технические планы, подготовленные кадастровыми инженерами.

Основные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов в Пензенской области:

- отсутствие необходимых документов в приложениях;
- отсутствие обязательных разделов в межевых и технических планах;
- в разделе межевого плана «Заключение кадастрового инженера» отсутствует обоснование местоположения уточняемых границ земельного участка;

2) 94 решения о приостановлении по основанию п. 2. ч. 1. ст. 26 Закона 218-ФЗ4 (с заявлением

о государственном кадастровом учете обратилось ненадлежащее лицо). Доля таких решений от общего количества решений о приостановлении составила 11,7%. Основная причина – неосведомленность заявителя об изменении действующего законодательства с 01.01.2017;

3) 27 решений о приостановлении по основанию п. 5. ч. 1. ст. 26 Закона 218-ФЗ (не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета). Доля таких решений от общего количества решений о приостановлении составила 3,2%.

Для сокращения доли приостановлений и отказов необходимо совершенствовать процессы оказания услуг на протяжении всего пути, который проходит заявитель при приобретении и оформлении недвижимого имущества. При решении этой задачи Росреестр реализует комплекс совместных мероприятий с региональными органами власти и органами местного самоуправления, а также усиливает взаимодействие с кадастровыми инженерами, так как более трети отрицательных решений связаны с их деятельностью.

Распоряжением Росреестра от 05.04.2017 № P/O119 была создана апелляционная комиссия по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области. Если решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета признано обоснованным, дальнейшее его обжалование возможно только в судебном порядке, поскольку повторное обращение в апелляционную комиссию не допускается [6].

В соответствии со ст. 1 п. 7 ФЗ № 218 «О государственной регистрации недвижимости», государственным кадастровым учетом признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально определенного, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

Ответственность за действия (бездействие) при проведении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав разделяют между собой Росреестр и государственный регистратор. Так, государственный регистратор несет ответственность за несоответствие внесенных им в единый государственный реестр недвижимости сведений, которые содержатся в представленных документах, за необоснованное приостановление и отказ в кадастровом учете или государственной регистрации прав или уклонение от их проведения. Росреестр несет ответственность за ненадлежащее исполнение своих полномочий, в том числе за утрату и искажение сведений, которые содержатся в ЕГРН, полноту и достоверность предоставляемых сведений, незаконный отказ в государственном кадастровом учете или государственной регистрации прав, установленный вступившим в законную силу решением суда.

На 01.01.2018 на сайте hh.ru нами просмотрены вакансии по профессии кадастрового инженера в г. Пензе с заработной платой в размере около 30 тыс. рублей.

С 1 сентября 2013 г. в регионе создано подразделение Института кадастровых инженеров некоммерческого партнерства. Возглавил его руководитель ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Владимир Фомин. По его словам, кадастровые инженеры должны стать партнерами, а не конкурентами. Работа нового института на территории Пензенского региона направлена на развитие цивилизованного рынка кадастровых услуг и повышение квалификации кадастровых инженеров [7].

Выводы из проведенного исследования. Перспективы развития рынка кадастровых услуг возможны при повышении престижа профессии, повышении профессионального уровня кадастровых инженеров, повышении качества предоставляемых услуг, активном участии профессионального сообщества в законотворческой деятельности, усилении роли кадастрового инженера в системе кадастрового учета и регистрации права.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК:

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. URL: <http://base.garant.ru> (дата обращения: 30.05.2018).
2. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон № 218 «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. URL: <http://base.garant.ru> (дата обращения: 30.05.2018).
3. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон Российской Федерации «О кадастровой деятельности» от 27 июля 2007 г. URL: <http://base.garant.ru> (дата обращения: 30.05.2018).
4. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон № 315-ФЗ (ред. от 24.11.2014) «О саморегулируемых организациях» от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ. URL: <http://base.garant.ru> (дата обращения: 30.05.2018).
5. Распоряжение Росреестра от 05.04.2017 № P/0119 «Об апелляционной комиссии при управлении Росреестра по Пензенской области».
6. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. URL: <http://www.rosreestr.ru> (дата обращения: 30.05.2018).
7. Геоинформационный портал ГИС-Ассоциации – Кредо Диалог. URL: <http://www.gisa.ru/85979.html> (дата обращения: 30.05.2018).

REFERENCES:

1. Rossiyskaya Federatsiya. Zakony. Zemelnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii [Tekst]. Prinyat 25 oktyabrya 2001 [Elektronnyy resurs] [Land Code of the Russian Federation] /Informatsionno-pravovoy portal "Garant". – URL: <http://base.garant.ru> (Accessed 30.05.2018).
2. Rossiyskaya Federatsiya. Zakony. Federalnyy zakon № 218 "O gosudarstvennoy registratsii nedvizhimosti" [Tekst]. Prinyat 13 iyulya 2015 [Elektronnyy resurs] [Federal Law № 218 "On state registration of real estate] /Informatsionno-pravovoy portal "Garant". – URL: <http://base.garant.ru> (Accessed 30.05.2018).
3. Rossiyskaya Federatsiya. Zakony. Federalnyy zakon Rossiyskoy Federatsii "O kadaastrovoy deyatel'nosti" [Tekst]. Prinyat 27 iyulya 2007 [Elektronnyy resurs] [Federal law of the Russian Federation "On cadastral activities"] /Informatsionno-pravovoy portal "Garant". – URL: <http://base.garant.ru> (Accessed 30.05.2018).
4. Rossiyskaya Federatsiya. Zakony. Federalnyy zakon N 315-FZ (red. ot 24.11.2014) "O samoreguliruyemykh organizatsiyakh" [Tekst]. Prinyat 1 dekabrya 2007 № 315-FZ [Elektronnyy resurs] [Federal law No. 315-FZ (ed. dated 24.11.2014) "On self-regulating organizations"] /Informatsionno-pravovoy portal "Garant". – URL: <http://base.garant.ru> (Accessed 30.05.2018).
5. Rasporyazheniye Rosreyestra ot 05.04.2017 № R/0119 "Ob apellyatsionnoy komissii pri upravlenii Rosreyestra po Penzenskoy oblasti". [The order of Rosreestr from 05.04.2017 No. R/0119 "On the appeals Committee in the management of Federal registration service across the Penza region"] (Accessed 30.05.2018).
6. Federalnaya sluzhba gosudarstvennoy registratsii, kadastra i kartografii [Elektronnyy resurs] [Federal service for state registration, cadastre and cartography]. – URL: <http://www.rosreestr.ru> (Accessed 30.05.2018).
7. Geoinformatsionnyy portal GIS-Assotsiatsii – Kredo Dialog. [Elektronnyy resurs] [GIS portal GIS Association – the credo of the Dialogue]. URL: <http://www.gisa.ru/85979.html> (Accessed 30.05.2018).

Porshakova A.N.

Candidate of Economic Sciences,
Senior Lecturer at Department of Real Estate Cadastre and Law
Penza State University of Architecture and Construction

Semenova Y. K.

Bachelor
Penza State University of Architecture and Construction

Fedotova E. R.

Bachelor
Penza State University of Architecture and Construction

THE DEVELOPMENT OF THE INSTITUTE OF CADASTRAL ENGINEERS IN THE PENZA REGION

To date, the registry of cadastral engineers provides information about 39425 cadastral engineers of Russia. The site of Rosreestr on 01.06.2018 year in the registry of cadastral engineers of the Penza region provides information about 384 cadastral engineers, 349 of which are active. Members of self-regulatory non-profit organizations are 290 cadastral engineers.

In 2017, the number of applications was 25008, in 2018 (I quarter) – 7912. The number of applications submitted increased by 7545 compared to 2016. Predicting the dynamics for the whole of 2018, we can calculate the number of applications submitted. According to our calculations, the number of applications will be 47472.

The main documents that do not correspond in form and content are demarcation and technical plans prepared by cadastral engineers.

In order to reduce the share of suspensions and refusals, it is necessary to improve the processes of providing services throughout the entire path that the applicant passes when purchasing and registering real estate.

Responsibility for actions (inaction) when carrying out the state cadastral accounting and state registration of the rights is divided among themselves by Rosreestr and the state registrar. Thus, the state registrar is responsible for non-compliance of the data entered by it in the unified state register of real estate, which contain in the submitted documents, for unreasonable suspension and refusal in cadastral accounting or the state registration of the rights or evasion from their carrying out. Rosreestr is responsible for the improper performance of its powers, including for the loss and distortion of information contained in the EGRN, the completeness and accuracy of the information provided, illegal refusal of state cadastral registration or state registration of rights established by the effective court decision.

It seems that the prospects for the development of the market of cadastral services are possible with increasing the prestige of the profession, improving the professional level of cadastral engineers, improving the quality of services, active participation of the professional community in law-making, strengthening the role of the cadastral engineer in the system of cadastral registration and registration of law.