

*ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА
«О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ»
НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ*

Д.И. ТУРОВ, А.В. ОСЕННЯЯ

*Кубанский государственный технологический университет,
350072, Российская Федерация, г. Краснодар, ул. Московская, 2;
электронная почта: dmitry.turov.20@gmail.com, avosen@mail.ru*

Описаны проблемы реализации Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости». Указаны проблемы реализации организационно-производственного и административно-правового характера: неудовлетворительное качество сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости; многочисленное пересечение границ земельных участков; не установлены особенности учета некоторых объектов недвижимости; существуют проблемы при оказании услуг в электронном виде; проблемы уровня компетенции работников; проблема коррупции; неэффективный способ формирования сведений государственного кадастра недвижимости и др. Кратко описаны существующие проблемы, предложены возможные варианты их устранения. Также рассмотрены положительные критерии развития отрасли, наблюдаемые при решении указанных проблем.

Ключевые слова: государственный кадастр недвижимости, Федеральный закон, кадастровая деятельность, кадастровый инженер.

Существующие проблемы реализации Федерального закона условно можно разделить на организационно-производственные и административно-правовые. Конечно, все проблемы в той или иной степени взаимосвязаны, так как осуществление кадастровой деятельности является комплексным (системным) и включает в себя большой перечень составляющих различных сфер человеческой деятельности.

Проблемы организационно-производственного характера заключаются, в первую очередь, в особенностях различного рода, характерных для данного вида производства работ. Сегодня одной из основных проблем в сфере осуществления кадастровой деятельности является отсутствие необходимых сведений об объектах недвижимости или неудовлетворительное качество этих сведений. Кроме того, кадастровым инженерам проблематично (иногда и невозможно) официально получить в органах кадастрового учета достоверную информацию об опорной межевой сети и качественный картографический

материал для осуществления работ [1]. Решить эту проблему может масштабная работа по актуализации картографической основы для земельных участков и иных объектов недвижимости и систематическое проведение контрольных мероприятий в части достоверности информации, представленной в государственном кадастре недвижимости [2, 3].

По мнению Бурмакиной Н.И., для более эффективного контроля корректности баз данных, в целях улучшения качества информации, содержащейся в государственном кадастре недвижимости, и снижению количества технических и кадастровых ошибок, необходимо осуществление следующих действий:

- 1) анализ кадастровых данных;
- 2) исправление ошибочных данных;
- 3) контроль производимых операций [4].

Также, важной проблемой остаются многочисленные пересечения границ земельных участков. Решить эту проблему может применение единых методик и переход к единой геоцентрической открытой системе координат [1].

Отдельно хотелось бы отметить проблему установления особенностей кадастрового учета линейных или уникальных сооружений и земельных участков под ними (и их частей), которые давно должны были быть установлены Минэкономразвития России, однако этого не произошло. Так же не установлены федеральным законом и особенности осуществления кадастрового учета автомобильных дорог общего пользования федерального значения [5, 6], а соответственно и земельных участков, на которых они расположены.

Существуют и некоторые проблемы, возникающие при оказании услуг в электронном виде, несмотря на развитые инструменты межведомственного взаимодействия и различного рода технологические усовершенствования в области ведения кадастровой деятельности, в том числе и с использованием цифровых технологий (сеть интернет, электронная цифровая подпись, xml-документация и т.д.). Офисы обработки электронных документов не

справляются с работой, предоставление государственных услуг в электронном виде требует увеличения окон приема документов, для оказания ряда государственных услуг в электронном виде требуется наличие электронной подписи, которая фрагментарно распространена среди юридических лиц и практически не применяется физическими лицами [4]. Кроме того, некоторая часть сотрудников многофункциональных центров и органов кадастрового учета не обладает необходимым уровнем компетенции в предоставлении сервиса по вопросам, связанным с государственным кадастром недвижимости, требующих от них знания множества особенностей, присущих данному и смежным видам деятельности [7]. Электронные документы, не воспринимаются как надлежащие документы органами государственной власти, органами местного самоуправления, банками, судами [8, 9]. Но и сами кадастровые инженеры, не обладают необходимым опытом формирования документов в электронном виде, соответствующим программным обеспечением, поэтому имеют место отказы и приостановления при осуществлении кадастрового учета [10, 11]. Воздержание многих кадастровых инженеров от членства в профессиональных объединениях влечет за собой отсутствие протектората, невидимой руки, способной защищать интересы в отношениях с органами государственной власти и местного самоуправления, а также с заказчиками кадастровых работ [12, 13].

Проблемы уровня компетенции сотрудников, недостатка трудовых ресурсов для предоставления услуг и т.д., конечно, напрямую зависят от материальной заинтересованности работников. Решить эту проблему можно лишь повышением вознаграждения за труд работника и организацией структуры управления в производственных подразделениях по принципу иерархии, когда менее компетентный работник выполняет менее ответственные виды работ, но к тому же имеет возможность быстрого профессионального роста, влекущего за собой рост вознаграждения.

Проблема коррупции – обратная сторона медали. И хоть в нынешних условиях ведения кадастровой и смежной деятельности, когда подавляющее

большинство процессов обезличено и автоматизировано, довольно трудно найти лазейки для коррупционных схем, но они, все-таки, присутствуют и их можно попробовать устранить комплексом мер, предложенных Бурмакиной Н.И. Вот некоторые из них:

- 1) усилить работу по профилактике коррупционных и иных правонарушений;
- 2) принять меры по кадровому укреплению специальных кадровых подразделений;
- 3) организовать систематическое проведение оценок коррупционных рисков, возникающих при оказании государственных услуг органами кадастрового учета;
- 4) организовать правовое просвещение работников органов кадастрового учета по антикоррупционной тематике;
- 5) оказывать консультативную помощь работникам органов кадастрового учета по вопросам противодействия коррупции и прочие меры [4].

В целом Бурмакина Н.И. отмечает, что принятый в настоящее время способ формирования сведений государственного кадастра недвижимости на основе заявительного принципа приводит к созданию фрагментарного кадастра. Мировая практика подтверждает, что создание кадастра на основе заявок заинтересованных лиц даже в течение длительного времени приводит лишь к 20 - 30-процентной наполняемости кадастра сведениями о земельных участках [4].

Проблемы административно-правового характера возникают на стыке различных пластов законодательства, что обусловлено несовершенством законов и подзаконных нормативно-правовых актов. Как утверждает Варламов А.А., одни из них влекут за собой возникновение ошибок в кадастре, другие не позволяют физическим и юридическим лицам оформить свои права на землю, а из-за некоторых пробелов становится возможным самовольное занятие земельных участков [14].

Но, справедливости ради, стоит отметить, что большинство из известных несовершенств и некоторых пробелов в законах и подзаконных нормативно-правовых актах, были исправлены в январе этого года, когда вступил в силу Закон о государственной регистрации недвижимости. Кроме того, существующие требования к проведению и оформлению кадастровых работ недостаточно регламентированы. Кадастровая деятельность регулируется в большей степени не Законом о государственной регистрации недвижимости, а письмами Минэкономразвития России. В связи с недостаточно регламентированными требованиями к проведению кадастровых работ и оформлению по их итогам документов в каждом кадастровом округе (иногда и в кадастровом районе) существуют свои особенности, требования, субъективные подходы [16].

Законодательно установленная возможность внесудебного оспаривания и отмены неправомερных решений отсутствует, что приводит к неоднозначности судебной практики и создает неопределенность при реализации правовой защиты кадастровых инженеров [13]; как отсутствует законодательное закрепление методов выявления и исправления кадастровых ошибок, допущенных по вине кадастровых инженеров, а также источников финансирования работ по их устранению [10, 11].

Отдельно следует отметить, что до настоящего времени Минэкономразвития России все еще не установлены типовые нормы времени выполнения кадастровых работ в зависимости от видов объектов недвижимости, иных имеющих существенное значение критериев. При этом кадастровые работы (в отсутствие незначительной конкуренции) до сих пор - самое дорогостоящее звено в цепочке оформления прав на недвижимость, что существенно сдерживает ее оборот [15].

Представляет интерес и рассмотрение факторов, которые напрямую или косвенно влияют на реализацию Федерального закона. Стоит обратить внимание на социально-экономический фактор (как общегосударственный, так и региональный) и фактор научно технического прогресса, который позволяет

внедрять новые технологии в сферу кадастра, вести инновационную деятельность и дает возможность возникновения новых, более эффективных методик ведения кадастра.

Основными критериями при оценке эффективности реализации Закона о государственной регистрации недвижимости является, в первую очередь, доходность кадастровой системы, определяемая на основании информации о затратах и доходах кадастровой системы за несколько лет (минимум за 5 лет), а также полнота охвата кадастровыми и регистрационными действиями объектов земельных отношений.

Сотрудниками Государственного университета по землеустройству был проведен ряд исследований по определению эффективности государственного кадастра недвижимости. Исследования показали высокую эффективность кадастровых систем. Так, по данным в Пермской области было получено до 4 рублей дохода на 1 рубль затрат, затраты на внедрение автоматизированной информационной системы государственного кадастра недвижимости, например, в Тверской области окупились за 3 года, внутренняя норма доходности составила 42,3 процента [14]. Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества после регистрации прав на него повышается на 15 - 40 процентов, поэтому можно сделать вывод о том, что кадастровые системы самокупаемы и экономически эффективны, приносят доход в течение 3 - 4 лет [14] после их освоения.

При этом нельзя сводить доход от кадастровых систем только к сбору земельного налога. Варламов А.А. утверждает, что значение кадастровых систем для экономики страны, регионов и муниципальных образований значительно шире и включает следующие статьи доходов:

- доход от полноты учета объектов недвижимости;
- доход от включения земельных участков в основные фонды объектов земельных отношений, от увеличения стоимости этих фондов и соответствующего увеличения стоимости акций, облигаций, активизации их оборота;

- доход от оказания платных услуг за счет предоставления кадастровой мониторинговой, землеустроительной и иной информации;

- доход, полученный от применения данных кадастровой оценки земель (увеличение арендной платы, земельного налога, выкупной цены муниципальных земель и т. д.);

- доход от информационной поддержки процессов продажи земли и права аренды земель;

- доход от поступления земельных платежей с площадей, выявленных дополнительно при межевании, инвентаризации, количественном и качественном учете земель и т.д. [14].

Успешная реализация Закона о государственной регистрации недвижимости ведет к:

1. Росту экономики за счет более активного включения в оборот объектов недвижимости.

2. Развитию бизнеса и обеспечение защиты прав собственности.

3. Упрощению и ускорению процедур получения кредита под залог недвижимости.

4. Стабильности и прогнозируемости доходов региональных и местных бюджетов [15].

ЛИТЕРАТУРА

1. Гура Д.А., Кусова С.И., Кравцова Т.В. О проблемах современного кадастра. В сборнике: Науки о Земле на современном этапе 2012. С. 73-75.

2. Осенняя А.В., Грибкова И.С. Теоретические основы кадастра застроенных территорий. Краснодар, 2012.

3. Осенняя А.В. Кадастр застроенных территорий. Учебное пособие по изучению дисциплины для студентов всех форм обучения специальности 120303 - Городской кадастр / Краснодар, 2011.

4. Бурмакина Н.И. Актуальные проблемы в сфере реализации кадастровых отношений и возможные пути их решения. Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 1 (160). С. 6-20.

5. Кравченко Э.В., Будагов И.В., Кравченко Е.С. Изъятие сельскохозяйственных земель для строительства автомобильных дорог. В сборнике: Ресурсный потенциал растениеводства - основа обеспечения продовольственной безопасности. Труды Международной заочной научно-практической конференции. 2012. С. 144-146.

6. Кравченко Э.В., Будагов И.В., Алексеева К.С. Оформление прав на земельные участки под линейные объекты. Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). 2015. № 2. С. 36-38.

7. Осенняя А.В., Бурнашова Ю.М., Бурнашов А.В. Проблемы информационного взаимодействия при внесении изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о виде разрешенного использования земельных участков. Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). 2013. № 3. С. 22-24.

8. Пчелинцева А.С., Кравченко Э.В., Будагов И.В. Анализ законодательной базы информационного взаимодействия между органами кадастрового учета и органами исполнительной власти субъектов российской федерации на примере Краснодарского края. Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). 2014. № 1. С. 64-66.

9. Пчелинцева А.С., Кравченко Э.В., Будагов И.В. Совершенствование информационного взаимодействия между органами кадастрового учета и органами исполнительной власти субъектов российской федерации на примере Краснодарского края. Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). 2014. № 1. С. 67-68.

10. Осенняя Е.Д., Шеина К.В., Осенняя А.В. К вопросу оценки знаний кадастровых инженеров при вступлении в саморегулируемые организации. Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). 2013. № 4. С. 72-73.

11. Осенняя А.В., Хорцев В.Л. Повышение квалификации кадастровых инженеров как критерий эффективности деятельности саморегулируемых организаций. В сборнике: Региональные аспекты развития науки и образования в области архитектуры, строительства, землеустройства и кадастров в начале III

тысячелетия Научные чтения памяти профессора В.Б. Федосенко. 2015. С. 318-322.

12. Осенняя А.В., Хорцев В.Л., Ламанов П.И. Об ужесточении требований, предъявляемых к кадастровым инженерам. Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). 2015. № 4. С. 69-71.

13. Осенняя Е.Д., Сидоренко М.И., Шеина К.В., Осенняя А.В. Перспективы саморегулирования кадастровой деятельности. Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). 2013. № 3. С. 43-45.

14. Варламов А.А., Гатауллина Л.А. Проблемы развития кадастровых систем в Российской Федерации. Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 11 (146). С. 72-86.

15. Сидоренко М.И., Осенняя А.В. Совершенствование методики кадастровой оценки объектов недвижимости. Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). 2013. № 4. С. 42-43.

REFERENCES

1. Gura D.A., Kusova S.I., Kravtsov T.V. On the problems of the modern cadastre. In: Earth sciences at the present stage, 2012. S. 73-75.

2. Osennaya A.V., I.S. Gribkova. Theoretical basis of the inventory built-up areas. Krasnodar, 2012.

3. Osennaya A.V. Inventory of built-up areas. Textbook for study of discipline for students of all forms of training specialty 120303 - Urban Cadastre / Krasnodar, 2011.

4. Burmakina N.I. Current problems in the implementation of cadastral relations and possible solutions. Property relations in the Russian Federation. 2015. number 1 (160). S. 6-20.

5. Kravchenko E.V., Budagov I.V., Kravchenko E.S. The withdrawal of agricultural land for construction of highways. In: Resource potential of crop production - the basis of food security. Proceedings of the International correspondence scientific-practical conference. 2012. pp 144-146.

6. Kravchenko E.V., Budagov I.V., Alekseeva K.S. Registration of rights to land plots under the linear facilities. The science. Equipment. Technology (Polytechnic Gazette). 2015. № 2. S. 36-38.

7. Osennaya A.V., Burnashova Y.M., Burnashov A.V. Problems of information interaction with the amendments to the state real estate cadastre information about the type of permitted use of land. The science. Equipment. Technology (Polytechnic Gazette). 2013. № 3. S. 22-24.

8. Pchelintseva A.S., Kravchenko E.V., Budagov I.V. Analysis of the legal framework of information exchange between the bodies of cadastre and executive bodies of subjects of the Russian Federation on an example of Krasnodar territory. The science. Equipment. Technology (Polytechnic Gazette). 2014. № 1. S. 64-66.

9. Pchelintseva A.S., Kravchenko E.V., Budagov I.V. Improving information exchange between the bodies of cadastre and executive bodies of subjects of the Russian Federation on an example of Krasnodar territory. The science. Equipment. Technology (Polytechnic Gazette). 2014. № 1. S. 67-68.

10. Osennaya E.D., Shein K.V., Osennaya A.V. On assessment of knowledge of cadastral engineers when joining the self-regulatory organizations. The science. Equipment. Technology (Polytechnic Gazette). 2013. № 4. S. 72-73.

11. Osennaya A.V., Hortsev V.L. Professional development of cadastral engineers as a criterion for the effectiveness of self-regulatory organizations. In: Regional aspects of the development of science and education in the field of architecture, construction, land and inventories at the beginning of the III millennium Scientific Readings in Memory of Professor V.B. Fedossenko. 2015. pp 318-322.

12. Osennaya A.V., Hortsev V.L., Lamanov P.I. On tightening the requirements for cadastral engineers. The science. Equipment. Technology (Polytechnic Gazette). 2015. № 4. S. 69-71.

13. Osennaya E.D., Sidorenko M.I., Shein K.V., Osennaya A.V. Prospects for self-inventory operations. The science. Equipment. Technology (Polytechnic Gazette). 2013. № 3. S. 43-45.

14. Varlamov A.A., L.A. Gataullina. Problems of development of cadastral systems in the Russian Federation. Property relations in the Russian Federation. 2013. number 11 (146). S. 72-86.

15. Sidorenko M.I., Osennaya A.V. Improvement of techniques of cadastral valuation of real estate. The science. Equipment. Technology (Polytechnic Gazette). 2013. № 4. S. 42-43.

*PROBLEMS OF THE FEDERAL LAW "ON STATE REAL ESTATE CADASTRE" IN
THE RUSSIAN FEDERATION*

D.I. TUROV, A.V. OSENNYAYA

*Kuban State Technological University,
2, Moskovskaya str., Krasnodar, Russian Federation, 350072,
e-mail: dmitry.turov.20@gmail.com, avosen@mail.ru*

The problems of implementation of the Federal Law "On State Real Estate Cadastre". These problems of implementing the Law of organizational and production and administrative-legal nature: the poor quality of the information contained in the State Real Estate Cadastre; numerous crossing land borders; not installed features to address some real estate; there are problems in the provision of services in electronic form; issues level of competence of employees; the problem of corruption; inefficient method of forming the state cadastre of real estate information, etc.. Briefly describe the existing problems, offered possible options to address them. It is also considered a positive criteria for the development of the industry, observed in the solution of these problems.

Key words: state real estate cadastre, the federal law, the cadastral work, cadastral engineer.