

*АНАЛИЗ ПРОБЛЕМ ОТИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ***Н.Ф. ВАРЧЕНКО, И.В. БУДАГОВ, Э.В. КРАВЧЕНКО**

*Кубанский государственный технологический университет,  
350072, Российская Федерация, г. Краснодар, ул. Московская, 2,  
электронная почта: ivan\_budagov@mail.ru, dawg93@mail.ru*

До настоящего времени системы учета земли и иной недвижимости были разделены, что существенно увеличивало временные затраты правообладателей при учете недвижимости и регистрации прав на нее, а также при получении информации из систем учета, поскольку для постановки на государственный кадастровый учет земельного участка и прочно связанного с ним объекта недвижимости и получения информации об объектах недвижимости необходимо было обратиться в каждую из систем. В данной статье освещены основные проблемы и возможные пути их решения ОТИ в лице органов БТИ на современном этапе.

**Ключевые слова:** объект недвижимости, государственный земельный кадастр, системы учета, технический учет, техническая инвентаризация, органы технической инвентаризации.

В данной работе мы рассмотрим проблемы, с которыми сталкивается бюро технической инвентаризации, как основной элемент системы органов технической инвентаризации, на современном этапе. Сведения об объектах недвижимости содержались в базах данных систем государственного земельного кадастра, технического учета объектов градостроительной деятельности. Кроме того, на практике, в системах учета имело место дублирование функций и наличие погрешностей в сведениях об объектах недвижимости вследствие многократного ручного введения, различий в идентификации объектов и субъектов права, а также сложности проверки взаимного расположения объектов и непротиворечивости информации, содержащейся в разрозненных информационных системах [1].

Возможны два варианта решения названных проблем, и, соответственно, два варианта совершенствования действующего законодательства о государственном земельном кадастре.

Первым вариантом является переход к централизованному ведению государственного кадастра недвижимости на уровне органов кадастрового учета субъектов Российской Федерации по единому регламенту.

Преимуществами этого варианта по сравнению с действующей системой учета недвижимости являются:

- объединение данных о всех объектах недвижимости в едином информационном ресурсе на уровне субъекта Российской Федерации и обеспечение непротиворечивости сведений;
- построение действенной системы контроля деятельности органов государственного кадастрового учета при проведении учетных операций, что существенно повышает гарантии прав граждан и юридических лиц при обороте недвижимости;
- организационно-технологическое разделение мест непосредственной работы с клиентами и мест принятия решений по постановке объектов недвижимости на государственный кадастровый учет.

Ведение государственного кадастрового учета недвижимости на уровне субъекта Российской Федерации имеет следующие недостатки:

- не решается задача повышения эффективности выполнения на федеральном уровне отчетных, аналитических и контрольных функций Федерального агентства кадастра объектов недвижимости;
- отсутствует возможность передачи информации в Федеральную налоговую службу в целях ее оперативного использования для прогнозно-аналитических и контрольных функций налоговых органов;
- требуются дополнительные затраты на обработку в автоматизированном режиме экстерриториальных запросов и усложняется предоставление сведений организациям и гражданам об объектах государственного кадастрового учета независимо от места их нахождения;
- развитие государственного кадастрового учета объектов недвижимости на уровне субъекта Российской Федерации в определенной степени зависит от экономического состояния региона и, как следствие, кадастровые информационные системы регионов будут развиваться разными темпами и иметь различия по техническим возможностям [2,3].

Вторым вариантом является создание и ведение государственного кадастра недвижимости на федеральном уровне.

Этот вариант исключает возможность ведения двойного учета объектов недвижимости, обеспечивает более полный контроль за деятельностью органов кадастрового учета, упрощает процедуры межведомственного информационного обмена и обработки экстерриториальных запросов на предоставление сведений об объектах кадастрового учета независимо от места их нахождения.

Положительным в этом варианте является снижение совокупных общегосударственных затрат на дорогостоящие топографо–геодезические, аэросъемочные и картографические работы, исключение их неоправданного дублирования, а также формирование базы пространственных данных государственного кадастра недвижимости с возможностью удаленного доступа к ней и многоцелевого использования сведений в интересах потребителей.

Интеграция на федеральном уровне актуальной и полной информации государственного кадастра недвижимости, возможность оперативной передачи ее в Федеральную налоговую службу повышают эффективность выполнения отчетных, аналитических и контрольных функций не только Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, но и налоговых органов. При этом у органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также у организаций и граждан появляются дополнительные возможности для проведения комплексного анализа и прогнозирования с целью принятия решений.

Однако следует отметить, что реализация этого варианта предъявляет более высокие требования к технической инфраструктуре, но его применение будет компенсироваться положительным эффектом.

При разработке новейшего законодательства за основу принят второй вариант, предусматривающий создание и ведение государственного кадастра недвижимости на федеральном уровне.

Перейдем к рассмотрению иных направлений совершенствования действующего законодательства в части правового регулирования государственного кадастрового учета земельных участков.

Как известно в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации в 2006 году введен порядок исчисления земельного налога на основе кадастровой стоимости земельного участка. Между тем, как справедливо подчеркивают эксперты, при отсутствии механизма актуализации кадастровой стоимости земель экономический эффект от введения налога будет существенно снижен.

Действующее законодательство, регулирующее вопросы учета и регистрации прав на недвижимое имущество, не обеспечивает достаточной защиты прав собственников на недвижимое имущество. Так, в законодательстве отсутствуют единые подходы к формированию и инвентаризации объектов недвижимого имущества, единая информационная система об объектах недвижимого имущества, механизмы обмена информацией между земельным кадастром и информационными системами о зданиях, сооружениях и помещениях. В результате собственники недвижимого имущества несут существенные затраты при учете и регистрации прав на недвижимое имущество, также возникают сложности с определением местоположения объектов недвижимого имущества, имеют место ситуации, когда на один и тот же объект недвижимого имущества регистрируются права разных лиц [3].

Все названные проблемы сказываются на объеме инвестиций в недвижимость. При этом следует отметить, что инвестиции в недвижимость являются наиболее "качественными" по сравнению с другими инвестиционными проектами, поскольку даже в условиях динамичного рынка недвижимости невозможно их моментальное изъятие из экономики.

Другой проблемой законодательства является неэффективность системы имущественного налогообложения. В настоящее время налогооблагаемая база определяется без учета рыночной стоимости ОКС имущества, что, безусловно,

не стимулирует собственников недвижимости к максимально эффективному использованию их имущества. Принятие законопроекта будет способствовать переходу к учету рыночной стоимости имущества при налогообложении.

Анализ рынка выполняемых услуг показал, что объемы по техническому учету, технической инвентаризации и паспортизации, в 2012 г. снизился на 20 % по сравнению с 2011 годом, а в 2013 году по сравнению с 2012 годом - на 7 % и на 27 % - по сравнению с 2011 годом.

В 2014 году технический учет и техническая инвентаризация составляли почти половину от общего дохода предприятия, а в сравнении с 2011 г. выручка по данным видам работ снизилась на 29 %. Из динамики, выручки от оказания услуг, представленной на рисунке 1, видно снижение объема выполненных работ. Но также можно сделать вывод, что в 2013 и 2014 годах существенного снижения не происходит.

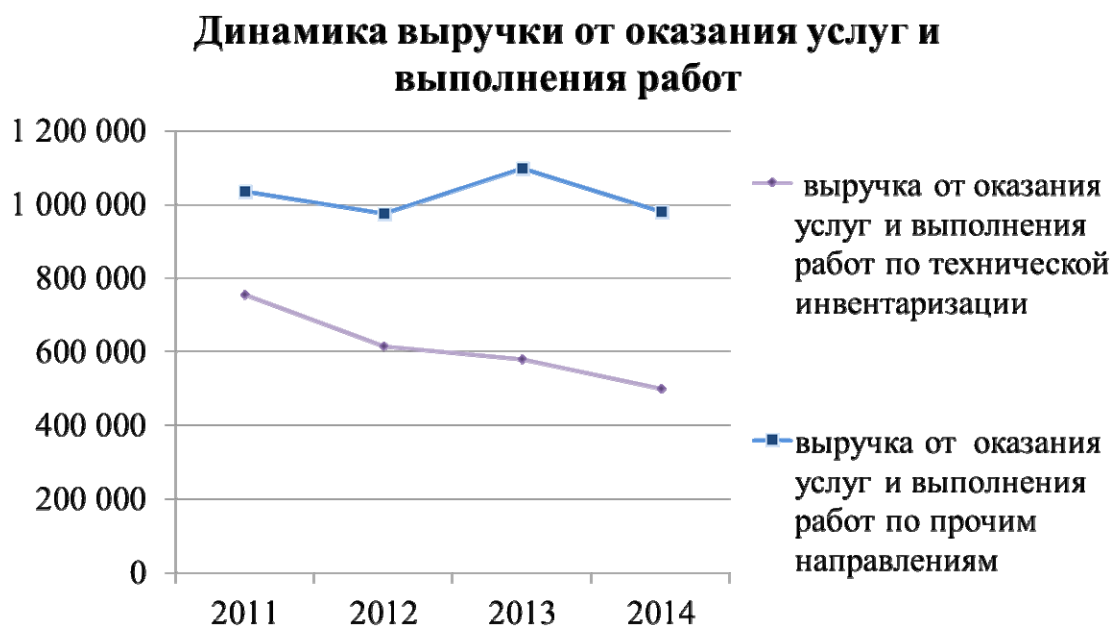


Рисунок 1 – Динамика выручки от оказания услуг, работ

На данной диаграмме видна стабилизация объема выполненных работ ГУП КК «Крайтехинвентаризация» – краевое БТИ по г. Краснодару. Это

связано с тем, что рынок заполнили индивидуальные предприниматели, пошатнувшие положение предприятий монополистов.

В настоящее время на рынке услуг г. Краснодара активно конкурируют организации технической инвентаризации:

- филиал ГУП КК «Крайтехинвентаризация» – краевое БТИ по г. Краснодару;
- ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»;
- Южный Филиал ОАО "Госземкадастрсъёмка" – ВИСХАГИ;
- индивидуальные предприниматели.

На данный момент их рост остановлен, так как рынок заполнился достаточным количеством специалистов. При этом некоторые предприниматели не в состоянии продолжать свою деятельность из-за экономической несостоятельности. Предприниматели индивидуальные не обладают достаточным количеством ресурсов для выполнения крупные заказов.

Либо действуя в соответствии со своими амбициями в действительности не обладают достаточной квалификацией, навыками и знаниями в этой сфере деятельности, не смотря на имеющийся квалификационный аттестат. Основным конкурентным преимуществом организации является сервисная дифференциация услуг, то есть предложение разнообразного и более высокого (по сравнению с конкурентами) уровня услуг.

Основными клиентами предприятия являются физические лица. Для сокращения сроков выполнения услуг рекомендуется уделить внимание такому фактору, как увеличение производительности труда работников ГУП КК «Краевая техническая инвентаризация» – краевое БТИ по г. Краснодару за счет:

- снижение трудоемкости за счет совершенствования использования рабочего времени. Проводить прием заявок от граждан через Интернет;
- повысить технический уровень производства по средствам внедрения современных программ;

- внедрить новые виды оборудования с целью сокращения затрат на выполнение услуг и минимизации ошибок при определении координат;

- обеспечить предприятие достаточным количеством транспортных средств для сокращения затрат времени на передвижение;

- другим важным перспективным направлением для предприятий технической инвентаризации является развитие других профессиональных видов деятельности в отношении недвижимости: кадастровая и рыночная оценка, инженерно–геодезические изыскания для проектирования объектов капитального строительства, экспертная деятельность, оказание посреднических услуги в сфере операций с недвижимым имуществом, в результате, которых осуществляется первичная регистрация права, перехода права на объекты недвижимого имущества;

- участие БТИ в составе профессиональных общественных объединений и создании саморегулируемых организации в сфере кадастровых отношений (в связи с владением архивов);

- в случае выигрыша на электронных торгах права на заключение государственных, муниципальных, частных контрактов по проведению технической инвентаризации, результатом которой является техническая документация.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Анализ применения исходной документации при разработке технических планов зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства // *Сидоренко М.И., Шеина К.В., Осенняя А.В.* Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник) научный журнал, «Издательский дом-Юг» г. Краснодар, № 1-2, 2013, С. 35-36.

2. Анализ законодательной базы информационного взаимодействия между органами кадастрового учета и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации на примере Краснодарского края // *Пчелинцева А.С., Кравченко Э.В., Будагов И.В.* Наука. Техника. Технологии

(политехнический вестник) научный журнал, «Издательский дом-Юг» г. Краснодар, № 1, 2014 С. 64-66.

3. Совершенствование информационного взаимодействия между органами кадастрового учета и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации на примере Краснодарского края // *Пчелинцева А.С., Кравченко Э.В., Будагов И.В.* Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник) научный журнал, «Издательский дом-Юг» г. Краснодар, № 1, 2014 С. 67-68.

#### REFERENCES

1. Analysis of the application source documentation during the development of technical plans of buildings, constructions, premises and objects of unfinished construction // Sidorenko M. I., Shein K. V., Autumn V. A. Science. Technique. Technology (Polytechnic Bulletin) journal, "Publishing house-South", Krasnodar, No. 1-2, 2013, Pp. 35-36.

2. The analysis of legislative base of the information interactions between the cadastre bodies and Executive authorities of subjects of the Russian Federation on the example of Krasnodar region // Pchelintsev A. S., Kravchenko E. V., Budagov, I. V. Science. Technique. Technology (Polytechnic Bulletin) journal, "Publishing house-South", Krasnodar, No. 1, 2014 Pp. 64-66.

3. Improving the information interaction between the cadastre bodies and Executive authorities of subjects of the Russian Federation on the example of Krasnodar region // Pchelintsev A. S., Kravchenko E. V., Budagov, I. V. Science. Technique. Technology (Polytechnic Bulletin) journal, "Publishing house-South", Krasnodar, No. 1, 2014 Pp. 67-68.

#### *ANALYSIS OF THE PROBLEMS OF OTI AT THE PRESENT STAGE*

**N.F. VARCHENKO, I.V. BUDAGOV, E.V. KRAVCHENKO**

*Kuban State Technological University,  
2, Moskovskaya st., Krasnodar, Russian Federation, 350072,  
e-mail: ivan\_budagov@mail.ru, dawg93@mail.ru*

To date accounting system of land and other property were divided, substantially increased provisional costs of the holders in the property recording and registration of the rights to it,



and when retrieving information from systems of record, as for the production on state cadastral registration of a land plot and firmly associated with the property and information about the estate had to apply to each of the systems. In this article the main problems and possible ways of their solution OTI at the present stage.

**Key words:** property, state land cadastre, accounting systems, technical accounting, technical inventory, bodies of technical inventory.