

Тезисы выступления
директора Департамента недвижимости Минэкономразвития России
А.И. Ивакина
на Общем отчетно-выборном собрании членов СРО НП «Кадастровые инженеры»
г. Москва **03 августа 2011 г.**

Хочу поблагодарить организаторов этого мероприятия. Действительно, не часто удается построить диалог между министерством, департаментом и участниками рынка – кадастровыми инженерами. По возможности хотелось бы использовать эту встречу с пользой для всех участников совещания. Коротко проинформирую вас об основных концептуальных изменениях законодательства, которые планируются на ближайшее время. Основное изменение будет связано с переходом к учету зданий, сооружений и помещений в государственном кадастре. Дата введения этих изменений у нас периодически переносилась, но в этом году мы планируем все-таки приступить к их реализации. Таким образом, для кадастровых инженеров открывается дополнительный рынок услуг – по инвентаризации объектов недвижимости. Идея переходного периода в том, чтобы, не дожидаясь 2013 года, когда в силу Закона о кадастре кадастровые работы будут распространяться на все виды объектов, передать функции по техническому учету зданий, сооружений и помещений в кадастровую палату, одновременно предоставив работу на рынке инвентаризации кадастровым инженерам.

Происходить это будет по нашему с Росреестром плану поэтапно. Первыми будут регионы, в которых осуществляется ведение реестра объектов капитального строительства, так называемые регионы ЕГРОКС. До конца 2012 года все регионы должны подключиться к этой процедуре. Основная идея временного порядка в том, что он не должен отличаться ничем от порядка кадастрового учета. То есть, тот проект Приказа, который находится уже в стадии визирования, предусматривает процедуру технического учета объектов капитального строительства, идентичную процедуре кадастрового учета. Естественно, возникает ряд вопросов с инвентаризационной стоимостью объектов, но это отдельная большая история. В целом мы постарались сделать этот порядок полностью идентичным порядку кадастрового учета, чтобы в 2013 году просто, образно выражаясь, поменять вывеску. Будет кадастровый учет. То же самое касается и регулирования деятельности. По аналогии с кадастровыми инженерами мы сейчас подписали правила о том, что техническую инвентаризацию вправе осуществлять юридические лица, в штате которых имеются аттестованные кадастровые инженеры. Это означает, что остаются аккредитованные организации, которые на определенный период времени сохраняют право осуществлять техническую инвентаризацию, а также появляются новые участники на этом рынке. Изменения серьезные, которые наверняка сильно повлияют на уровень цен на рынке, потому что разрушается монополия БТИ, которая сегодня действует в регионах. Так или иначе, нам всем предстоит этот этап пройти.

Следующее изменение, которое мы планируем, это введение Правил описания этих же зданий и сооружений, то есть, правил подготовки технических планов. Основные вопросы сейчас вызывает технический план сооружений. Учитывая многообразие и особенности сооружений, возникают вопросы по описанию их количественных и качественных характеристик. Проект Правил готов, его можно обсуждать. Документы публикуются на сайте Минэкономразвития России и мы вас всех приглашаем к дискуссии.

Другой нормативный акт, который затрагивает сферу деятельности кадастровых инженеров, обусловлен внесением поправок в Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Пока это проект Приказа об утверждении форм проекта межевания. Сложный достаточно документ, который будет являться основой для подготовки межевых планов. В нём много вопросов посвящено распределению прав между участниками долевой собственности, описанию границ и т. д.

Есть еще одно изменение, связанное с Проектом межевания. Оно планируется на следующий год. Сейчас подготовлен Проект закона, который предусматривает разработку проектов межевания по всем земельным участкам, не только по землям сельхозназначения, но и в

отношении любых земельных участков. Мы исключаем из Градостроительного кодекса термин *проект межевания* и переносим его в Земельный кодекс, достаточно детально устанавливая все требования к его разработке и содержанию. Изначально мы хотели наделить правом разработки проектов межевания кадастровых инженеров, поскольку им самим потом же воплощать эти межевые планы и ставить участки на кадастровый учет. Но пока не удалось найти согласие с регионами и архитектурным сообществом. Тем не менее, первый шаг в эту сторону сделан. Сейчас вообще рассматривается вопрос об объединении *Проекта межевания* и *Межевого плана*. По сути дела имеется искусственное разделение двух документов.

Следующий вопрос, который сейчас обсуждается в нормативной плоскости и находится уже в стадии завершения, – снятие ограничений на доступ к сведениям, которые являются государственной тайной, применительно к пунктам геодезических сетей. На уровне Правительства РФ есть решение, что плановые координаты пунктов не являются секретной информацией, остается секретной только высота. Для кадастровых работ это, наверное, не принципиально. Мы надеемся, что это как-то сократит затраты, связанные с сертификацией техники, созданием первых отделов и т. д.

Другой важный вопрос – обязательность членства в саморегулируемых организациях. Когда мы готовили проект Закона о кадастре недвижимости, было решено, что вводить эту норму преждевременно. Сейчас институт кадастровых инженеров начинает работать. Сегодня обязательное членство рассматривается Минэкономразвития России как обязательная мера, которая будет приниматься только в тех случаях, когда продолжительно и эффективно работают СРО на добровольной основе. В нашем случае говорить, что есть уже некий продолжительный опыт, нельзя. Саморегулирование в сфере кадастровой деятельности сейчас формируется и находится в стадии становления. Поэтому в ближайшее время обязательность членства может рассматриваться только в проекте. Тем не менее, это не останавливает работу саморегулируемых организаций на добровольной основе членства. Более того, надо этот институт развивать, показывать положительные результаты работы: повышение качества кадастровых работ, рост профессиональной ответственности, снижение цен на кадастровые работы, и т. д. Исходя из этих показателей, можно будет изменять законодательство.

Теперь о законопроекте, который предполагает значительное сокращение категорий земельных участков. Он будет внесен в Правительство в ближайшее время и предусматривает сокращение категорий земель до 4-х. Остаются земли лесного фонда, земли водного фонда. Значительно сокращается категория особо охраняемых природных территорий. Остаются только заповедники, природные парки, национальные парки. И остается категория «Земли сельхозназначения», которая тоже существенно сужается до сельскохозяйственных угодий. Вся остальная территория будет подлежать зонированию в соответствии с Градостроительным кодексом, где будут выделяться различные виды территориальных зон: промышленные, жилые, под дачи, сады и огороды и т. д.

В стадии внесения на рассмотрение в Правительство находится вопрос об изменениях, связанных с зонами с особыми условиями использования территорий – санитарно-защитных, охранных зон и т.п. На практике с этими зонами возникает много проблем: как их учитывать, регистрировать... Основной принцип изменений здесь в том, чтобы отказаться в ЕГРП от ограничений, которые устанавливаются этими зонами. Сегодня такое ограничение, не очень корректное, на наш взгляд, есть в Земельном кодексе РФ. Одно из основных нововведений, чтобы ограничения вступали в силу не с момента их отражения в кадастре. Мы предлагаем четко сказать: если в кадастре нет сведений об ограничениях, значит, их нет и нельзя взыскать убытки. Что касается вопроса по установленным ранее зонам, мы предлагаем восстановить пятилетний или трехлетний период, в течение которого все организации обязаны эти зоны внести в кадастр по новым правилам, определить их координаты. Это затратные мероприятия, потребуется финансирование этих работ. Но без этого, на наш взгляд, они никогда не появятся в кадастре.

Также очень существенно не только для вашей работы, но и для работы кадастровых палат, это переход на электронную форму предоставления документа для постановки объекта на

кадастровый учет. У нас пока не очень позитивная статистика, большой процент документов дается в бумажной форме. Для кадастровой палаты это означает ручное внесение огромного массива данных в систему. Из-за этого возникают ошибки, увеличиваются трудозатраты, откладывается переход к электронной форме взаимодействия. Поэтому у меня просьба уделить этому особое внимание. Первоочередная задача исключить бумажную форму взаимодействия с кадастровыми инженерами. Со следующего года мы планируем запретить подачу документов в бумажной форме в органы кадастрового учета. С регистрацией прав сложнее, здесь мы не можем требовать документы, особенно, старые, подавать в электронном виде.

Еще одно пожелание, связанное с практикой. Многие кадастровые инженеры и органы местного самоуправления до сих пор не знают, что в Кадастровом плане территории (КПТ), которое сейчас выдается в электронном виде, содержатся координаты поворотных точек границ земельного участка. Просьба пользоваться этим, особенно при подготовке документов при взаимодействии с органами местного самоуправления.

Вот основная информация, основные предложения.

Далее А.И.Ивакин ответил на вопросы из зала.