

**Доклад
на рабочем совещании 28.10.2014**

**Тема: «Основные проблемы, возникающие при организации и проведении
кадастровых работ»**

Что представляет сегодня из себя кадастровая деятельность, осуществляемая кадастровыми инженерами?

Прежде всего это- бизнес (предприятия малого и среднего бизнеса составляют в нем до 80%), причем высокотехнологичный, инновационный, высокозатратный, но низкодоходный бизнес, осуществляемый в условиях жесткой, я бы даже сказал, как правило, недобросовестной, конкуренции, который к тому же находится под излишним административным влиянием и регулированием со стороны органов государственной власти.

Сегодня кадастровые организации, чтобы эффективно работать и выдержать конкуренцию, просто обязаны использовать и используют самые современные достижения науки и техники в области геодезии- навигационные системы высокоточного спутникового позиционирования (повсеместно уже созданы либо создаются региональные либо корпоративные постоянно действующие сети референцных (базовых) станций), современные лицензионные геоинформационные системы. Все это требует повышенных, весьма не маленьких финансовых затрат, а также высококвалифицированных и достойно оплачиваемых специалистов, способных применять эти достижения на практике. Используя данные технологии в своей работе, получая кадастровую информацию в электронном виде и осуществляя подачу документов для кадастрового учета посредством электронных сервисов портала Росреестра, кадастровые организации вместе с Кадастровой палатой, Росреестром и Минэкономразвития, являются локомотивами, продвигающими оказание государственных и муниципальных услуг в электронном виде в экономическую деятельность хозяйствующих субъектов и жизнь простых людей, являются лидерами в этой сфере.

Вместе с тем, кадастровый бизнес сегодня подвержен целому комплексу негативных воздействий, существенно усложняющих его осуществление.

Во- первых- это дикая, как я уже сказал, недобросовестная конкуренция на рынке. Сегодня стать кадастровым инженером может стать любой гражданин, даже не имеющий специальное высшее образование. Все это привело к тому, что на рынке появилось количество кадастровых инженеров, в несколько раз превышающих потребности рынка и экономики. В свою очередь, это повлекло за собой резкое снижение цен на кадастровые работы (откровенный демпинг), а

учитывая практически полное отсутствие контроля государства на выполнении геодезических работ в составе кадастровой деятельности, удручающее качество выполненных работ и как следствие, рост количества решений об отказе и приостановлении осуществления кадастрового учета, что повлекло вал обращений и жалоб граждан на кадастровых инженеров и существенно подорвало репутацию только вновь появившегося института.

На мой взгляд, ситуация настолько сложная, что реализация нового Федерального закона «О комплексных кадастровых работах» может быть просто напросто сорвана, из-за того, что выигравшая аукцион кадастровая компания, предложившая наименьшую нереальную цену, либо не выполнит работу либо выполнит их некачественно. Все это мы уже проходили при выполнении работ по инвентаризации земель населенных пунктов в прошлом веке.

Во-вторых, излишнее административное влияние и регулирование отдельных аспектов кадастровых работ со стороны органов государственной власти. К ним необходимо отнести такие установленные ограничения в сфере кадастровой деятельности, как:

- установление государством произвольных, экономически необоснованных максимальных цен на кадастровые работы, при отсутствии утвержденных нормативов затрат времени, необходимых для выполнения кадастровых работ (установлены Минэкономразвития только для подведомственных организаций и в отношении только земельных участков), которые на деле оказались даже меньше минимально возможных цен для бизнеса.

- отмена 100% авансовых платежей по договору с физическими лицами, переход к полной оплате после завершения кадастрового учета, а в перспективе- и после государственной регистрации прав. Хотелось бы предостеречь от введения подобных изменений, так как это, по нашему мнению, неминуемо приведет к возникновению либо увеличению кредиторской задолженности, увеличению финансовых и временных затрат кадастровых компаний на взыскание задолженности, уменьшению поступлений на расчетный счет денежных средств, возникновению задолженности по заработной плате и налогам, невозможности обновления основных средств и своевременному техническому перевооружению бизнеса.

- введение уголовной ответственности кадастрового инженера (на наш взгляд данная мера является излишней)

- установленная повышенная юридическая ответственность кадастровых компаний перед своими заказчиками- физическими лицами в рамках закона о защите прав потребителей.

Дополняет эти ограничения существующие проблемы в области организации создания и ведения органами кадастрового учета государственного кадастра недвижимости (несовершенство информации, хранящейся в ГКН, непосредственно влияющей на возможность качественного выполнения кадастровых работ, недостаточный профессиональный уровень работников органа кадастрового учета), постоянно меняющееся законодательство в сфере кадастровой деятельности, в том числе версии форматов XML, отсутствие законодательной регламентации способов распоряжения объектами капитального строительства (за исключением конечно совершения сделок).

В связи с этим, у нас возникает вопрос, а точнее опасение- а не выплеснут ли с водой еще и ребенка, т.е. насколько реально в существующих условиях эффективная, современная производственная деятельность по выполнению кадастровых работ, насколько новый, вновь созданный государством институт кадастровых инженеров способен выполнить возложенную на него миссию?

Мы убеждены в том, что добровольность членства в СРО подрывает саму идею саморегулирования. По- сути, государство отменив государственный контроль за кадастровыми работами не ввело и саморегулирование отрасли, подвесив ситуацию где- то посередине. Это, а также другие факторы, изложенные мной выше, и привели к той плачевной ситуации в отрасли, которую мы имеем сегодня.

Мы полагаем, что изменить ситуацию к лучшему поможет введение обязательного членства в СРО. Сегодня членами СРО во Владимирской области являются около 40% кадастровых инженеров, сдавших экзамен и работающих на рынке. И первое с чего мы начали свою работу почти пять лет назад- это ведение постоянных обучающих семинаров для наших членов. Надо отдать должное нашим коллегам из кадастровой палаты- они в этом нам всегда активно помогали и помогают, они открыты для постоянного диалога и открытому обсуждению проблем. И результаты не заставили себя ждать- за все время работы нашего подразделения по данным кадастровой палаты в десятке лучших кадастровых инженеров, получивших наименьшее число отказов- члены нашего партнерства и ни один из членов СРО не был лишен аттестата решением комиссии.

Однако, взносы наших членов, сегодня по- сути, позволяют нам, нам на региональном уровне, просто быть, существовать. К сожалению, реализовать все наши возможности мы не можем просто в силу банального отсутствия необходимых финансов. Все, на что нас сегодня хватает, это участие в Аттестационной комиссии, Общественных советах управления Росреестра и

ДИЗО, регулярно проводить обучающие семинары с нашими членами и участвовать в работе Всероссийского съезда.

Считаем, что введение обязательного членства позволит нам организовать постоянный эффективный контроль за выполнением кадастровых работ кадастровыми инженерами, ведь сообщество кадастровых инженеров само заинтересовано в членстве истинных, а не мнимых профессионалов. В совокупности с усилением и улучшением работы по повышению квалификации это будет способствовать уменьшению количества отказов и приостановок. Кроме того, мы поддерживаем создание совместных с Росреестром и кадастровой палатой апелляционных комиссий, а также института кадастровой экспертизы (по аналогии с экспертизой оценщиков), которые на конкретных примерах будут формировать общие подходы к единообразному применению действующего законодательства, что также снизит количество необоснованных отказов и приостановок.

Спасибо за внимание.

Антонов Алексей Александрович,

Генеральный директор ООО "Владимирский центр кадастровых работ, геодезии и картографии"