

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЗАКОНА
«О КАДАСТРОВОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»
РОЛЬ СРО И НАЦИОНАЛЬНОЙ
ПАЛАТЫ В РАЗРАБОТКЕ И
ЭФФЕКТИВНОМ ВНЕДРЕНИИ
ВНЕСУДЕБНОЙ ПРОЦЕДУРЫ
ОТМЕНЫ РЕШЕНИЙ ОРГАНА
КАДАСТРОВОГО УЧЕТА**



**ЦЕНТР РАЗВИТИЯ
КОНТИНЕНТАЛЬНОГО ПРАВА**

РЕЗОЛЮЦИЯ ЗАСЕДАНИЯ КОМИТЕТА ПО ЭКОНОМИКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ТПП ОТ 25 СЕНТЯБРЯ 2014 Г.

- ✘ определить место кадастровой деятельности в реформированной системе регистрации прав и учета недвижимого имущества;
- ✘ уточнить правовой статус кадастрового инженера;
- ✘ установить особенности системы саморегулирования в кадастровой деятельности;
- ✘ предусмотреть введение внесудебного порядка обжалования решений о приостановлении кадастрового учета
- ✘ регламентировать создание многоуровневой системы ответственности за результаты кадастровой деятельности.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- Регулируемые отношения – осуществление кадастровой деятельности в Российской Федерации
- Требование к лицам, имеющим право на осуществление кадастровой деятельности:
 - членство в СРО;
 - наличие действующего договора имущественного страхования профессиональной ответственности.
- Допуск к профессии = включение в единый государственный реестр
- Единый государственный реестр лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, ведет Национальная палата. МЭР и Росреестр не должны устраняться от контроля за проведением квалификационного экзамена (!)
- СРО ведут реестры своих членов и несут ответственность за точность сведений о кадастровых инженерах

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

Членство в СРО

- ✘ гражданство Российской Федерации;
- ✘ высшее профессиональное образование (перечень специальностей утв. МЭР) или высшее образование + дополнительное профессиональное образование (программа профессиональной подготовки утв. МЭР);
- ✘ стаж работы не менее 2-х лет в качестве помощника кадастрового инженера (рекомендательное письмо, стажировка и т.п.) или опыт работы в сфере кадастровой деятельности (?);
- ✘ сдача теоретического экзамена, применяется автоматизированная информационная система.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ ЭКЗАМЕН

- Национальная палата:
- ❑ утверждает программу проведения квалификационного экзамена
- ❑ осуществляет внедрение и эксплуатацию автоматизированной информационной системы
- ❑ по согласованию с МЭР утверждает порядок проведения квалификационного экзамена и устанавливает размер платы за него
- ❑ квалификационный аттестат (?)

КАДАСТРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

- Организация кадастровой деятельности:
- ❑ Сохранить принцип экстерриториальности (членство в любом СРО, деятельность на всей территории РФ)
- ❑ ИП либо сотрудник юридического лица
- ❑ Допускается совмещение профессий, если нет конфликта интересов
- ???:
- 1. Последовательность действий лица, имеющего намерение осуществлять кадастровую деятельность
- 2. Трудоустройство (переходный период)

КАДАСТРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

- Предлагается «отделить» акт согласования границ от межевого плана и формировать его в форме бумажного документа с обязательным хранением оригинала акта у кадастрового инженера (ИП) или юридического лица
- При прекращении кадастровой деятельности акты согласования границ передаются в Росреестр. Сроки передачи?
- Целесообразно регламентировать иной порядок информирования заинтересованных сторон при согласовании границ земельных участков – через Единый информационный ресурс, например, портал Росреестра или сайт Национальной палаты (сведения о правообладателях ??)
- Вводится понятие приостановки действия квалификационного аттестата кадастрового инженера, основания приостановления – в законе



ПУБЛИЧ-
НЫЙ
ДОГО-
ВОР

- заключается ИП или юридическим лицом с указанием на :
 - ❑ ФИО кадастрового инженера, который проводит кадастровые работы:
 - ❑ номере регистрации такого инженера в государственном реестре ;
 - ❑ наименования СРО, членом которой является кадастровый инженер;
 - ❑ номере и дате договора имущественного страхования и сумме по такому договору
- может содержать требование о передаче документов в орган регистрации (ДК АСИ), при этом орган регистрации уведомляет заказчика и кадастрового инженера об отсутствии препятствий для проведения учетно-регистрационных действий, что позволяет оплатить стоимость работ по договору;
- следует утвердить форму типового договора на выполнение кадастровых работ.

**ДОГОВОР НА ВЫПОЛНЕНИЕ
КАДАСТРОВЫХ РАБОТ**



ОТКАЗ

- заказчик кадастровых работ нарушил отдельные условия договора (например, не выплата аванса, если он предусмотрен договором, не обеспечил предоставление необходимой информации и (или) документов и т.п.);
- заказчик не обеспечил доступ на объект.

?

- ❑ объект недвижимости не относится к таковым;
- ❑ представленные заказчиком кадастровых работ документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям законодательства, действовавшего в момент их издания и в месте их издания.
- ❑ основания приостановления и отказа в государственном кадастровой учете

ДОГОВОР НА ВЫПОЛНЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ КВАЛИФИКАЦИОННОГО АТТЕСТАТА

- По заявлению кадастрового инженера и на основании решения СРО;
- Решение принимается квалификационной комиссией СРО в сфере кадастровой деятельности, членом которой является такой кадастровый инженер
- Основания:
 - поступление кадастрового инженера на военную, государственную или муниципальную службу, избрание в законодательные органы власти;
 - принятие на работу в исполнительные органы саморегулируемой организации в сфере кадастровой деятельности и (или) Национальную палату;
 - нахождение в отпуске по беременности и родам или в отпуске по уходу за ребенком;
 - наличие длительного (более одного месяца) периода временной нетрудоспособности;
 - неоднократное (более трех раз в течение календарного года) применение СРО в отношении кадастрового инженера установленных дисциплинарным кодексом мер дисциплинарного воздействия;
 - по иным основаниям, установленным федеральным законом.

Статистика ФГБУ «ФКП Росреестра»

Общее количество судебных дел, по которым филиал выступал в качестве ответчика (заинтересованного лица)

Вступившие в законную силу решения судов, принятых в пользу филиала

2013

**1-е полугодие
2014 г.**

2013

**1-е полугодие
2014 г.**

2527

1005

1655

522

АПЕЛЛЯЦИОННАЯ КОМИССИЯ

Статистика Управления оценки объектов недвижимости Росреестра

- ❑ С 1 января по 07.2014 в судах инициировано 9146 споров о величине кадастровой стоимости в отношении 17,5 тысяч объектов недвижимости. Подавляющее большинство исков подано по основанию установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости – почти 9 000 исков.
- ❑ По результатам рассмотрения споров, требования удовлетворены по 4500 исков и не удовлетворены в отношении 346 исков.
- ❑ По результатам принятых судами решений о пересмотре кадастровой стоимости, оспоренная суммарная величина кадастровой стоимости объектов недвижимости составила 0,1 триллиона рублей, до оспаривания же составляла 1,1 триллиона рублей.
- ❑ Снижение налоговой базы составило около 90 процентов.

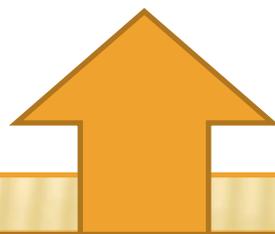
АПЕЛЛЯЦИОННАЯ КОМИССИЯ

Статистика Управления оценки объектов недвижимости Росреестра

- ✘ В комиссии по оспариванию кадастровой стоимости за аналогичный период поступило порядка 8 000 заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в отношении 11 276 объектов недвижимости.
- ✘ Из них 7 281 заявление подано по основанию установления в отношении объектов недвижимости кадастровой стоимости в размере их рыночной стоимости.
- ✘ Комиссиями к рассмотрению принято 6 500 заявлений в отношении 10 000 объектов недвижимости, отозвано 185 заявлений, не принято к рассмотрению 1 133 заявления.
- ✘ Суммарная величина кадастровой стоимости до рассмотрения заявления комиссией составляла 2 триллиона рублей, после же - 1.2 триллиона рублей.

АПЕЛЛЯЦИОННАЯ КОМИССИЯ

- ❑ создается при территориальном управлении органа регистрации прав
- ❑ создается для пересмотра решения органа по регистрации о приостановлении кадастрового учета
- ❑ заявители: заказчики кадастровых работ (их представители), представившие документы в орган регистрации и кадастровые инженеры
- ❑ срок подачи заявления об оспаривании - месяц со дня получения решения о приостановлении
- ❑ решение апелляционной комиссии может быть оспорено в судебном порядке



АПЕЛЛЯЦИОННАЯ КОМИССИЯ

- ✘ С правом голоса: по 4 представителя от Росреестра и СРО (или СРО+ Национальная палата), выбор членов от СРО (?)
- ✘ Председатель комиссии - руководитель территориального управления Росреестра
- ✘ Без права голоса: один представитель от СРО, где подготовлено заключение и кадастровый инженер
- ✘ Кворум - не менее пятидесяти процентов от общего числа членов комиссии
- ✘ Решения принимаются простым большинством голосов присутствующих членов, передача голосов (?)
- ✘ При равенстве голосов – голос Председателя решающий
- ✘ Регламент работы апелляционной комиссии утверждается МЭР
- ✘ Ротация членов комиссии **ОБЯЗАТЕЛЬНА** (срок и порядок ротации?)

**состав и регламент
работы**

✘ Основания для отклонения заявления о пересмотре решения:

- ✘ на дату подачи заявления кадастровый инженер исключен из членов СРО в сфере кадастровой деятельности;
- ✘ на дату подачи заявления квалификационный аттестат кадастрового инженера аннулирован либо приостановлен;
- ✘ СРО (Национальная палата) либо орган регистрации прав обратились с требованием об аннулировании квалификационного аттестата кадастрового инженера;
- ✘ решение о приостановлении в проведении кадастрового учета обжалуется заявителем в судебном порядке.

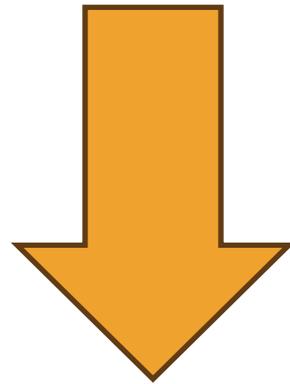
- ❑ отказать заявителю по «техническим» основаниям (форма, сроки подачи заявления и т.д.)
- ❑ удовлетворить заявление без экспертизы СРО и отменить решение о приостановлении
- ❑ с экспертизой:
 - об оставлении решения органа регистрации прав без изменения, а заявление – без удовлетворения;
 - об отмене решения органа регистрации прав о приостановлении кадастрового учета, аннулирование соответствующих отметок (записей) в ЕГРН и совершение учетных действий
 - экспертиза СРО предполагается бесплатной

решения

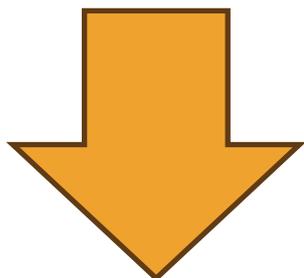
- Эксперт - член такой СРО, сдавший специальный квалификационный экзамен и включенный в единый реестр экспертов СРО (это самостоятельный реестр (!))
- Квалификационный экзамен проводится ежегодно (либо чаще) Национальной палатой.
- Единый реестр экспертов СРО ведет Национальная палата (или Росреестр).
- Эксперт СРО исключается из реестра:
 - ✘ прекращения членства в такой СРО (переход в другое СРО?);
 - ✘ исключения эксперта из реестра по решению суда

ЭКСПЕРТЫ АПЕЛЛЯЦИОННОЙ КОМИССИИ

Соотносимость экспертизы СРО и судебной экспертизы ?

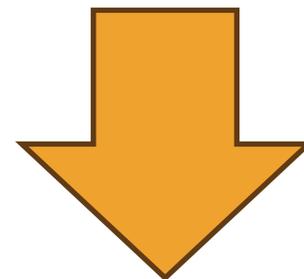


Привлечение судами экспертов исключительно из
реестра СРО = повышение качества судебных
решений



КАДАСТРОВЫЕ ОШИБКИ

**СВЯЗЬ КАДАСТРОВОЙ И РЕЕСТРОВОЙ ОШИБКИ
(ПРОЕКТ ЗАКОНА)**



ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА