

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ: ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ И СОТРУДНИЧЕСТВО С КАДАСТРОВЫМИ ИНЖЕНЕРАМИ — В ИНТЕРЕСАХ ОБЩЕГО ДЕЛА

Формирование института кадастровых инженеров предусмотрено Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в самой первой редакции, введенной в действие с 01.03.2008. Однако, в силу целого ряда причин, с момента введения в действие Закона о кадастре до начала деятельности кадастровых инженеров, как на территории Краснодарского края, так и в целом по стране, прошло значительное время. Первые квалификационные аттестаты кадастровых инженеров в Краснодарском крае были выданы 11 ноября 2010 года. С этой даты и следует вести отсчет взаимодействия Филиала учреждения с кадастровыми инженерами, хотя первые межевые планы, подготовленные кадастровыми инженерами, в орган кадастрового учета на территории Краснодарского края стали поступать еще позднее. На вопросы редакции отвечает директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю Александр Александрович Долгов.

— Какими были «первые шаги» в организации взаимодействия с кадастровыми инженерами?

— Следует признать, что после начала формирования сообщества кадастровых инженеров на территории Краснодарского края некоторое время они, фактически, были предоставлены сами себе. Причиной можно назвать растянутый во времени период сдачи квалификационных экзаменов. Это сегодня число кадастровых инженеров, сдавших квалификационный экзамен, только в Краснодарском крае составляет 1200 человек, кадастровые работы в отношении объектов на территории края могут выполняться и выполняются также кадастровыми инженерами, имеющими «прописку» в других субъектах Российской Федерации, общее количество которых уже превысило 30 тысяч.

В 2010 году кадастровых инженеров было в несколько раз меньше, кроме того, подготовку документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, до конца года они практически не осуществляли.

Необходимо было время для обобщения информации, связанной с деятельностью кадастровых инженеров, выявления ключевых вопросов, определения форм и методов взаимодействия.

Нельзя не признать и определенные тактические просчеты. Длительное время рынок работ, именуемых сегодня кадастровыми работами, заполняли крупные землеустроительные организации. Многие из них имели собственную методическую базу, учебные центры и в какой-либо поддержке или помощи органа кадастрового учета существенно не нуждались. Более того, обучение специалистов органа ка-



дастрового учета иногда осуществлялось на базе указанных организаций.

Значительные изменения принципов осуществления государственного кадастрового учета и законодательства в сфере регулирования кадастровых отношений, совпавшие по времени с передачей полномочий по подготовке необходимых для осуществления кадастрового учета документов кадастровым инженерам, безусловно, потребовали особого внимания к новым участникам данных отношений.

К сожалению, какое-то время нами здесь было упущено. Итогом данного упущения стали результаты работы органа кадастрового учета на территории Краснодарского края в 2011 году: количество решений об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета земельных участков по итогам года составило тогда порядка 30% от общего количества рассмотренных заявлений.

Для сравнения: сегодня это количество почти в два раза меньше.

Тогда же пришло и понимание необходимости постоянного и тесного сотрудничества взаимодействия органа кадастрового учета с кадастровыми инженерами.

— Как эта работа строится сегодня?

— За прошедшее с 2011 года время Филиалу учреждения удалось выработать комплекс действенных методов и способов оптимизации работы кадастровых инженеров.

Конечно, любое решение об отказе или приостановлении осуществления государственного кадастрового учета призвано указывать кадастровому инженеру на те, или иные недочеты в его работе, корректировать допущенные ошибки и разъяснять нормы действующего законодательства в сфере кадастровых отношений. Но такая форма взаимодействия является низкоэффективной, так как законодательство в данной сфере деятельности весьма обширно и достаточно сложно, нестандартных практических ситуаций, с которыми сталкиваются и кадастровые инженеры, и специалисты органа кадастрового учета — великое множество,

а значит, ошибки, допущенные одним кадастровым инженером, могут допускаться и другими исполнителями кадастровых работ. Кроме того, и это главное, каждое отрицательное решение негативно сказывается на имидже всех участников процесса в глазах основных потребителей услуг — обычных граждан.

С учетом амбициозных задач, поставленных перед нами «дорожной картой» «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.12.2012 № 2236-р, в части существенного повышения рейтинга Российской Федерации по показателю государственной регистрации прав, задачей органа кадастрового учета является постоянное снижение, а в идеале — полное исключение принятия отрицательных решений.

Поэтому Филиалом учреждения проводится постоянная работа по обобщению и анализу типичных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при выполнении кадастровых работ. Результаты этого анализа доводятся до сведения кадастровых инженеров в самых разнообразных формах. Прежде всего, это регулярные встречи с кадастровыми инженерами, организуемые и проводимые руководящим составом Филиала учреждения, где мы получаем возможность общения, так сказать, «тет-а-тет». По эффективности доведения информации данный способ является наиболее предпочтительным. Такие встречи организуются на плановой основе в соответствии с утверждаемыми в Филиале учреждения графиками. В качестве недостатков данной формы взаимодействия следует отметить достаточно высокую затратную часть организации и проведения таких встреч, хотя мы, безусловно, готовы к этим затратам в интересах общего дела. Однако подобные мероприятия не эффективны для целей доведения срочной информации, связанной с изменениями действующего законодательства или практики работы органа кадастрового учета. Для оперативного взаимодействия с сообществом кадастровых инженеров Филиалом учреждения применяются иные формы взаимодействия.

Прежде всего, это рубрика «**Вопрос-ответ**» на официальном сайте Филиала учреждения. В данной рубрике кадастровый инженер имеет возможность задать интересующий его вопрос и получить на него объективный и мотивированный ответ. Более того, доступ к базе данных вопросов и ответов на сайте Филиала учреждения является открытым и данной информацией может воспользоваться любой кадастровый инженер или иное заинтересованное лицо. Здесь же, **на официальном сайте Филиала, размещается оперативная информация об изменениях действующего законодательства**, введении в действие новых XML-схем, применяемых для подготовки электронных документов, являющихся результатами кадастровых работ, разъяснения Минэкономразвития России и Росреестра по вопросам осуществления государственного кадастрового учета, подготовки технических и межевых планов, актов обследования. Одним словом, кадастровый инженер всегда имеет возможность получить ответ на интересующий вопрос просто зайдя на сайт Филиала учреждения.

Традиционными остаются и такие способы взаимодействия с кадастровыми инженерами, как **опубликование информации в профильных печатных изданиях**.

Пользуясь случаем, хотел бы поблагодарить редакцию журнала «Кадастр недвижимости» за предоставленную возможность использования в указанных целях Вашего издания.

Никто не отменяет и привычных способов общения — путем обычной переписки и осуществления личного приема руководством Филиала.

Кроме того, в Филиале учреждения **действует, так называемая, «горячая линия»**, когда консультирование по вопросам осуществления государственного кадастрового учета и выполнения кадастровых работ осуществляется специалистами Филиала по телефону. В центральном офисе Филиала учреждения, дополнительно к указанному способам взаимодействия, **функционирует консультационное окно, ориентированное на работу как с кадастровыми инженерами, так и непосредственно с потребителями государственных услуг**, предоставляемых Филиалом.

— Получается, что Филиалом реализованы все возможные способы повышения качества работы кадастровых инженеров. Как это соотносится с тем, что процент принимаемых решений об отказе и приостановлении осуществления кадастрового учета в Краснодарском крае сохраняется на достаточно высоком уровне? Винаваты кадастровые инженеры?

— Далеко не все решения об отказе или приостановлении, принимаемые органом кадастрового учета, непосредственно связаны с результатами работы кадастровых инженеров. Например, отказ в государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости по причине обращения с соответствующим заявлением ненадлежащего лица, к кадастровому инженеру имеет отношение в последнюю очередь, хотя грамотный кадастровый инженер в состоянии предотвратить и такое отрицательное решение, своевременно предоставив заказчику кадастровых работ необходимые рекомендации по вопросам осуществления государственного кадастрового учета. Но чаще, все-таки, приходится сталкиваться именно с низким уровнем профессиональной подготовки самих кадастровых инженеров. И возможности исправления данной ситуации, по моему мнению, пока еще далеко не исчерпаны.

Основная проблема видится в отсутствии специальных образовательных программ, ориентированных на подготовку кадастровых инженеров. Да, многие учебные заведения готовят специалистов в сфере геодезии, картографии, городского кадастра, архитектуры и так далее. Но кадастровый инженер является весьма специфическим участником рынка недвижимости, который должен обладать обширными знаниями, как в сфере выполнения землеустроительных работ, так и в сфере строительства, юриспруденции, оборота недвижимости, не являясь при этом, строго говоря, ни геодезистом, ни юристом, ни строителем.

Все разъяснения, обучающие семинары и прочие мероприятия в рамках взаимодействия органа кадастрового учета с кадастровыми инженерами, так

или иначе, направлены на аудиторию, обладающую определенными базовыми познаниями в сфере кадастровых отношений. Однако зачастую проявляется незнание кадастровыми инженерами азов выполнения кадастровых работ. Решение данной проблемы силами исключительно органа кадастрового учета представляется затруднительным.

В настоящее время Устав ФГБУ «ФКП Росреестра» дополнен правом органа кадастрового учета проведения лекций и консультационных семинаров в сфере регистрации прав и кадастрового учета в качестве одного из приносящего доход вида деятельности.

В некоторой степени это позволит пересмотреть подход к обучению кадастровых инженеров в части организации крупных, рассчитанных на несколько дней, мероприятий, направленных на предоставление информации в систематизированном виде, начиная с общих положений Закона о кадастре.

Но надо понимать, что орган кадастрового учета не являлся и не является образовательным учреждением. Необходима определенная инициатива Минэкономразвития России, направленная на разработку специальных образовательных программ и их внедрение на базе крупных учебных заведений высшего или среднего профессионального образования. Тем более досадно, что пока о такой инициативе ничего не известно. Более того, Федеральная целевая программа «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2019 годы)», утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 10.10.2013 г. № 903, предусматривая обширный комплекс мероприятий по материально-техническому оснащению учетно-регистрационных органов, в действующей редакции не уделяет никакого внимания повышению уровня квалификации как кадастровых инженеров, так и работников органа кадастрового учета. В складывающейся ситуации, по моему мнению, **на первый план должны выйти саморегулируемые организации кадастровых инженеров.**

Сегодня в Российской Федерации существует несколько мощных сообществ кадастровых инженеров, обладающих достаточными организационными и методическими возможностями для организации систематического обучения и повышения квалификации кадастровых инженеров, а также тех, кто только собирается ими стать. Возможности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров можно оценить по тем мероприятиям, которые уже проводились под их эгидой.

Здесь уместно вспомнить, например, о двух всероссийских съездах кадастровых инженеров, которые были организованы и проведены на исключительно высоком уровне.

Полагаю, если руководством данных сообществ будет принято соответствующее решение, разработка образовательной программы, узко ориентированной на подготовку исполнителей кадастровых работ, — ее реализация не заставит себя долго ждать.

Кроме этого, сегодня можно говорить и о необходимости существенного изменения законодательства, определяющего порядок получения лицом права на выполнение кадастровых работ. Пока же обсуждаются вопросы только об обязательном членстве кадастрового инженера в саморегулируемой организа-

ции и передаче последней полномочий по проведению квалификационных экзаменов.

Не готов объективно оценить все плюсы и минусы данных законодательных инициатив, все-таки членство в таких организациях, на мой взгляд, должно быть правом, а не обязанностью, но думаю, что намного важнее другое. Мне, например, представляется целесообразным введение обязательной, причем продолжительной, стажировки претендента на звание кадастрового инженера в специально аккредитованных организациях, объединяющих кадастровых инженеров. Аналогичное требование предусмотрено действующим законодательством в отношении лиц, претендующих на должность нотариуса, а для будущих кадастровых инженеров почему-то такое требование неприемлемо?

Также необходимым считаю регулярную переаттестацию кадастровых инженеров, хотя бы раз в три года или при длительном прерывании (более года) практической работы, а также регулярное повышение квалификации в специализированных учебных заведениях. Водителей трамваев, не работавших в качестве водителя более одного года, допускают к управлению трамваем только после проверки знаний. А у нас получается так: человек получил среднее специальное образование по специальности, например, «Архитектура», вызубрил необходимые вопросы и получил квалификационный аттестат кадастрового инженера, так скажем, про запас, потом забросил его подальше, поработал в строительной компании, а через пару лет считает возможным «пойти» в кадастровые инженеры... Вы полагаете, этот «специалист» достаточно подготовлен к работе? Лично я так не считаю.

Вывод: для повышения квалификационного уровня кадастровых инженеров необходимы три основных слагаемых:

- введение специального образования для лиц, претендующих на звание кадастровых инженеров;
- предварительная практическая подготовка (стажировка) будущих кадастровых инженеров;
- регулярная переаттестация и повышение квалификации действующих кадастровых инженеров.

При этом, безусловно, не может быть и речи о сворачивании работы по взаимодействию с кадастровыми инженерами органа кадастрового учета: спорные вопросы в данной сфере деятельности в ближайшие годы будут возникать регулярно, и решать их мы будем сообща.

Также могу заверить читателей в готовности Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю принимать участие в любых мероприятиях образовательного или просветительского толка, организуемых в целях совершенствования деятельности кадастровых инженеров, в том числе, организуемых саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров. Надеюсь, что аналогичной точки зрения придерживается руководство органа кадастрового учета в любом субъекте Российской Федерации.

— На этой оптимистичной ноте, возможно, хотелось бы поставить точку. Если бы не одно «но». В определенном смысле, кадастровый инженер

и орган кадастрового учета представляют собой противоборствующие стороны, так как один готовит документы, а второй старается найти в этих документах ошибки. Насколько крепкой и бескорыстной может быть «дружба» кадастровых инженеров и органа кадастрового учета?

— Противопоставление органа кадастрового учета и кадастрового инженера является грубейшей ошибкой в понимании целей и задач осуществления государственного кадастрового учета.

Целью кадастрового инженера, безусловно, является зарабатывание денег, которое может быть обеспечено только посредством грамотного и своевременного выполнения кадастровых работ по заказу заинтересованных лиц.

Целью деятельности органа кадастрового учета является наполнение государственного кадастра недвижимости точными и непротиворечивыми сведениями об объектах недвижимости.

В этом смысле орган кадастрового учета никак не может рассматриваться кадастровым инженером в качестве противоборствующей стороны.

Есть, правда, другая сторона медали. Это ситуация, когда кадастровый инженер грубо попирает требования закона либо в силу собственной безграмотности и нежелания получить необходимые знания, либо, что еще хуже, в силу злого умысла, направленного на внесение в государственный кадастр недвижимости заведомо ложных сведений об объекте недвижимости. С такими недобросовестными кадастровыми инженерами мы боролись и будем бороться.

Это тоже форма взаимодействия органа кадастрового учета и кадастровых инженеров. Данная форма имеет два основных направления. Первое направление, к реализации которого филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю приступил в прошлом году — это предоставление заинтересованным лицам объективной и полной информации о результатах деятельности кадастровых инженеров. На главной странице сайта www.frskuban.ru в разделе «Справочная информация» опубликована ссылка на актуальный рейтинг кадастровых инженеров, работающих в Краснодарском крае, в котором кадастровые инженеры располагаются в порядке убывания положительных результатов их работы.

Рейтинг, кроме ФИО кадастрового инженера и номера квалификационного аттестата, содержит все значимые для заявителя объективные показатели деятельности кадастровых инженеров:

- количество завершенных заявлений об осуществлении государственного кадастрового учета, с которыми представлены межевые планы, технические планы и акты обследования;
- процент завершенных заявлений об осуществлении государственного кадастрового учета, с которыми представлены межевые планы, технические планы и акты обследования, подготовленные кадастровым инженером, от общего количества завершенных заявлений;
- количество заявлений об осуществлении государственного кадастрового учета, с которыми представлены межевые планы, технические планы и акты обследования, по которым принято решение об отказе в осуществлении учета;

- процент завершенных заявлений об осуществлении государственного кадастрового учета, с которыми представлены межевые планы, технические планы и акты обследования, подготовленные кадастровым инженером, от общего количества заявлений, завершенных отказом;

- процент решений об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета, принятых по заявлениям, с которыми представлены межевые планы, технические планы и акты обследования, подготовленные кадастровым инженером, от общего количества заявлений, с которыми представлены межевые планы, технические планы и акты обследования, подготовленные данным кадастровым инженером.

Рейтинг позволяет любому заинтересованному лицу проверить потенциального исполнителя кадастровых работ на «профессиональную пригодность». Да и самим кадастровым инженерам, наверняка, небезынтересна объективная оценка их деятельности в сравнении со своими коллегами, основанная исключительно на непредвзятых статистических данных.

Надо сказать, что введением рейтинга кадастровых инженеров Филиал учреждения предвосхитил изменения в Закон о кадастре, который с 01.01.2014 предусматривает внесение в реестр кадастровых инженеров, ведение которого осуществляется Росреестром, сведений о результатах профессиональной деятельности кадастрового инженера. Пока в реестре кадастровых инженеров соответствующей информации не содержится, а мы свой рейтинг ведем и планируем эту работу продолжать.

В отношении «особо нерадивых» кадастровых инженеров Законом о кадастре предусмотрены такие меры, как аннулирование квалификационного аттестата при превышении кадастровым инженером предельно допустимых отрицательных показателей деятельности. В рамках данного направления работы Филиалом учреждения ежегодно предоставляются в квалификационную комиссию для проведения аттестации на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, сведения и документы, необходимые для рассмотрения вопроса об аннулировании квалификационных аттестатов кадастровых инженеров.

Как самая крайняя мера при выявлении злостных нарушений кадастровым инженером действующего законодательства, которые повлекли, или могут повлечь, причинение ущерба интересам правообладателей объектов недвижимости, соответствующая информация может направляться органом кадастрового учета непосредственно в правоохранительные органы.

Отрадно отметить, что по итогам работы кадастровых инженеров Краснодарского края в 2013 году ни один из них не был лишен своего квалификационного аттестата в связи с нарушениями, допущенными при выполнении кадастровых работ и подготовке документов, являющихся результатами таких работ.

Вместе с тем, это нисколько не умаляет ни необходимости повышения профессионального уровня кадастровых инженеров, ни контроля со стороны органа кадастрового учета за их деятельностью, ни участия органа кадастрового учета в обучении кадастровых инженеров.