

## Особенности работы кадастровых организаций при реализации законопроекта «О государственном кадастровом учете недвижимости»

В настоящее время для обсуждения специалистов представлен проект ФЗ «О государственном кадастровом учете недвижимости».

Безусловно, данный проект закона – это шаг вперед в направлении полноценного учета объектов недвижимости.

Например, в данном проекте в соответствии со статьей 4 объектами кадастрового учета являются:

- земельные участки;
- здания и сооружения, объекты незавершенного строительства;
- территориальные и функциональные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий (далее – правовые зоны).

Наряду с этим, к объектам кадастрового учета дополнительно отнесены:

- помещения;
- сложные недвижимые вещи.

Индивидуализирующими характеристиками недвижимого имущества являются:

- вид (наименование) недвижимого имущества;
- адрес и местоположение недвижимого имущества;
- местоположение границ недвижимого имущества;
- количественные и качественные характеристики недвижимого имущества, к которым относят:

а) для земельного участка – категория земель, площадь, вид разрешенного использования, сведения о находящемся на таком земельном участке недвижимом имуществе;

б) для здания – назначение здания, этажность и общая площадь здания, год постройки, расположение помещений в здании (поэтажный план), материал наружных стен и поэтажных перекрытий;

в) для сооружения – вид и назначение сооружения, год постройки;

г) для помещения – назначение помещения, расположение помещения в здании и его площадь, количество комнат в нем и материал перегородок (стен) между ними;

д) для объекта незавершенного строительства – назначение здания или сооружения, дата разрешения на строительство;

е) для сложной недвижимой вещи – вид и назначение сложной недвижимой вещи, а также предусмотренные пунктами 1–4 настоящей части характеристики образующих ее недвижимых вещей.

**На мой взгляд, в данном случае качественные характеристики носят отрывочный характер и не полностью отражают потребительские свойства недвижимого имущества, которые в конечном виде могут быть выражены в его кадастровой (рыночной) стоимости.**

**Так, для земельных участков, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения, отсутствуют данные о составе земельных угодий, качестве почв (бонитет). А для земельных участков в населенных пунктах – данные о вложенной инфраструктуре городского хозяйства (стоимость улучшения по благоустройству территории, поведению инженерных сетей и коммуникаций).**

**Для зданий отсутствуют характеристики качества жилья, степень износа покрытий, внутренних сетей и коммуникаций.**

**Для сооружений отсутствуют параметры емкости, характеристики качества сооружения.**

**Для объектов незавершенного строительства – степень готовности объекта.**

**Для сложного объекта – характер взаимных связей объектов с точки зрения единого цикла производства или использования.**

Для правовых зон индивидуализирующими характеристиками являются:

- назначение и вид правовой зоны;

- границы правовой зоны (в графическом и текстовом виде);
- реквизиты документа и источник опубликования правового акта об установлении правовой зоны;
- наименование, адрес органа государственной власти или местного самоуправления, установившего правовую зону;
- количественные и качественные характеристики правовой зоны, определяемые согласно классификатору их характеристик при государственном кадастровом учете, утверждаемому органом правового регулирования.

**В настоящее время данный вид кадастрового учета методологически не отработан. Так, непонятно, каким образом будут учитываться договора частного сервитута, каким образом учитывать охранные зоны под инженерными сетями (коммуникациями) для регистрации объектов недвижимости в городской застройке, особенно это важно в связи с приватизацией муниципальных сетей, колодцев, и при этом необходимо еще учесть имущество сторонних организаций.**

При определении границ объектов кадастрового учета, а также единиц кадастрового и административно-территориального деления Российской Федерации используются единая открытая государственная система координат и (или) при необходимости местные системы координат.

**Однако, в настоящее время на территориях субъектов РФ в основном в качестве основы используют систему координат 63 года, ключи перехода к которой закрыты для открытого использования. При этом для крупных субъектов используют 2–3 зоны 63 года, что вызывает большие неудобства в их использовании, и не исключает ошибки взаимного определения земельных участков. Кроме того, повсеместное использование землеустроителями GPS/ГЛОНАСС систем позволяет достаточно точно определить положение объекта в геоцентрической системе координат, а чтобы поставить их на ГКУ выполняется преобразование с последующим ухудшением точности положения определяемых границ.**

В соответствии с новым проектом, выполнение землеустроительных работ организациями осуществляется на основании договора о формировании объекта кадастрового учета, который предусматривает проведение следующих работ, осуществляемых кадастровым инженером:

- подготовительные работы;
- установление границ объекта кадастрового учета;

- определение индивидуализирующих характеристик объекта кадастрового учета;
- составление акта формирования объекта кадастрового учета.

При этом в статье 7 пункт 3 указано, что точность определения объектов капитального строительства определяется относительно границ земельного участка с точностью, соответствующей точности определения границ земельного участка, на котором они расположены, т.е. средняя квадратическая погрешность определения положения зданий (сооружений) составит от 10 до 50 см, соответственно допустимая погрешность от 20 до 100 см, в то же время положение помещений в здании (поэтажный план) или в сооружении, а также расположение внутренних стен и перегородок в помещении (планы помещений) определяются с точностью до 5 см.

**Получается, что точность определения внешнего контура здания в 4–20 раз хуже точности определения внутри здания.**

В соответствии с проектом, результатом работы по формированию объекта кадастрового учета является акт формирования, в состав которого включаются:

- копия договора о формировании объекта кадастрового учета;
- выписка для проведения формирования объекта кадастрового учета;
- план объекта кадастрового учета, содержащий в графической и текстовой форме сведения о его местоположении и местоположении его границ;
- индивидуализирующие характеристики объекта кадастрового учета в объеме, предусмотренном настоящим Федеральным законом;
- акт согласования границ земельного участка (в случаях, предусмотренных земельным законодательством Российской Федерации).

Акт формирования подписывается кадастровым инженером и заказчиком по договору о формировании объекта кадастрового учета. Причем Акт формирования может быть подготовлен и представлен в электронном виде в соответствии с законодательством Российской Федерации об информации и информатизации.

**Таким образом, должны быть разработаны новые методические рекомендации и изменения описания границ земельного участка с учетом данных по объектам недвижимости, а также представлены дополнительные документы, из которых формируется кадастровый паспорт недвижимости.**

В соответствии с новым проектом изменяется процедура согласования границ земельных участков. Так, в соответствии с новым законопроектом необходимо обязательное участие лиц, обладающих вещными правами и уже поставивших свой земельный участок на государственный кадастровый учет.

Если же лицо, обладающее вещными правами, было извещено, но не пришло на согласование границ, то кадастровый инженер сообщает о подписании акта согласования границ и указывает, что соответствующее лицо, обладающее вещными правами на смежный земельный участок, вправе ознакомиться с проектом границ земельного участка. При этом срок направления возражений по поводу местоположения границы формируемого земельного участка не может быть менее месяца со дня направления или опубликования извещения, исходя из последней даты направления или опубликования.

**Непонятно усложнение процедуры и искусственное затягивание согласования границ земельного участка, уже описанного и определенного в установленном порядке.**

Также в соответствии с пунктом 4 статьи 8 для земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в долевой собственности более пяти лиц, необходимо извещать путём опубликования объявления в средствах массовой информации.

**Если же общим собранием данные полномочия были делегированы правлению сельскохозяйственного предприятия, насколько целесообразно извещать путем опубликования в средствах массовой информации?**

В статье 10 п.1 записано, что Проект границы правовой зоны утверждается решением уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении правовой зоны без проведения его согласования с заинтересованными правообладателями земельных участков, входящих в состав правовой зоны.

**На мой взгляд, этот пункт нарушает право собственности на земельный участок.**

Наиболее важным разделом в данном законопроекте является установление порядка проведения кадастровой оценки. В нем четко обозначено, что кадастровая оценка проводится не чаще одного раза в три года и не реже одного раза в пять лет со дня утверждения результатов последней кадастровой оценки (далее – даты проведения последней кадастровой оценки). Кроме того, в п.10 статьи 25 описан порядок расчета кадастровой стоимости для вновь появившихся объектов недвижимого имущества, или объектов, изменивших качественные и количественные характеристики недвижимого имущества.

**Замечу только, что при определении вновь рассчитанной рыночной стоимости земельных участков необходимо выполнить их приведение к кадастровой стоимости с учетом инфляции на базовый период, когда выполнялась кадастровая оценка земельных участков.**

**Учитывая, что информация об объектах недвижимости имеет выборочный характер и не учитывает весь спектр потребительских свойств, саморегулируемыми организациями в рамках геоинформационных проектов необходимо подготовить автоматизированные системы расчета арендной платы, использующие методику и результаты расчета кадастровой стоимости земельного участка. Это поможет автоматизировать процесс расчета арендной платы и определять баланс налоговых поступлений в пределах Муниципальных районов и муниципальных образований.**

**Также необходимо создать дежурную базу учета рынка аренды земельных участков и объектов недвижимости на основе спроса и предложений, а также прямых сделок с объектами недвижимости.**

**Данная информация в совокупности с информацией о функциональном использовании территории генплана и проектов территориального землеустройства, с наложением дорожной, водной сети, инженерной инфраструктуры будет основой для точного и качественного выполнения работ по кадастровой оценке недвижимости.**

В целом, для реализации данного проекта кадастровыми организациями и формируемыми на их основе саморегулируемыми организациями необходимо:

1. Подготовить методическую, программную и технологическую базу для комплексной работы по определению положения объектов недвижимости,бору количественной и качественной информации с целью подготовки актов формирования объектов недвижимости.
2. Разработать нормативные требования, правила и стандарты выполнения кадастровых работ и контроля за их проведением.
3. Организовать профессиональное обучение и стажировку специалистов саморегулируемой организации.
4. Разработать правила возмещения ущерба, причиненного членами организации в процессе их профессиональной деятельности.
5. Разработать научно-обоснованный типовой сборник цен и расценок на новые виды работ, внесенных в законопроект.