

КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ОЧИЩАЮТ РЫНОК

A map of the Philippines is shown in a warm, golden-brown color palette. A surveying compass, also known as a beam compass, is positioned over the map, with its legs spread wide. The map labels various islands and regions, including Negros Occidental, Negros Oriental, Cebu, Bohol, and Leyte. The compass is a classic tool used in surveying and engineering, symbolizing precision and measurement.

С 10 ОКТЯБРЯ 2013 ГОДА В РОССИИ НАЧАЛА ДЕЙСТВОВАТЬ ФЕДЕРАЛЬНАЯ ЦЕЛЕВАЯ ПРОГРАММА «РАЗВИТИЕ ЕДИНОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СИСТЕМЫ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ И КАДАСТРОВОГО УЧЕТА В НЕДВИЖИМОСТИ (2014–2019 ГОДЫ)». ЭТОТ ДОКУМЕНТ ВО МНОГОМ ОПРЕДЕЛЯЕТ ПУТИ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА В РОССИИ.



Юлия Осейко

Родилась 17 февраля 1983 года в Харькове. В 2006 году окончила с красным дипломом Государственный университет по землеустройству в Москве (кафедра земельного кадастра, специальность — инженер-землеустроитель). С 2005 по 2012-й работала в ООО «Фирма "Геогруп"» инженером по землеустройству. В 2012 году пришла в ООО «Первая кадастровая компания» на должность руководителя отдела кадастровых работ, в настоящее время является исполнительным директором компании. С 2012 года получает второе высшее образование в Российской академии правосудия.



Артем Григорьянц

Родился 24 февраля 1980 года в Ташкенте. В 2001 году окончил Государственный университет по землеустройству в Москве по специальности «Прикладная геодезия». В 2011 году получил квалификационный аттестат кадастрового инженера. С 2002 года работает в отрасли земельного кадастра в руководящих должностях. В 2006-м стал одним из основателей компании ООО «Геокадинжиниринг». В 2012 году основал ООО «Первая кадастровая компания», в котором на данный момент является генеральным директором.

Однако помимо вступления в силу этого документа за последние несколько лет произошли и другие положительные сдвиги. Один из самых главных — у нас в стране появился институт кадастровых инженеров. О нововведениях мы решили поговорить с генеральным директором «Первой кадастровой компании» Артемом Григорьянцем и исполнительным директором этой компании Юлией Осейко.

Давайте начнем с того, какие изменения произошли в российском земельном законодательстве в последнее время.

Артем Григорьянц (А. Г.): Все началось с 2007 года, с момента поэтапного вступления в силу закона 221-ФЗ. Он регулирует отношения, которые возникают в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности. Этот нормативный акт дал четкие определения, чем является государственный кадастр недвижимости и что такое кадастровая деятельность, а также описал принципы ведения кадастрового учета. Кадастровые сведения стали общедоступными, за исключением тех, доступ к которым ограничен Федеральным законом.

Теперь осуществлять кадастровую деятельность имеет право кадастровый инженер, который действует на основании квалификационного аттестата, то есть возник институт кадастровых инженеров. До этого геодезической деятельностью занимались организации, имеющие соответствующие лицензии и разрешения. Они подписывали землеустроительную документацию и ставили свою печать: всю ответственность за предоставленную информацию несли не геодезисты, проводившие съемку земельного участка, и не камеральные

обработчики (инженеры), составлявшие документацию по результатам съемки, а юридическое лицо.

И только после вступления в силу нового закона появились официальные лица с ответственностью, кругом обязанностей и возможностей — кадастровые инженеры. Они выполняют работы на основании договора подряда на выполнение кадастровых работ, который заключается в соответствии с требованиями гражданского законодательства и Федерально-го закона.

То есть мы движемся к мировым стандартам ведения земельных отношений. Это здорово. Но большинство обычных людей волнуется, как долго предстоит делать правильные документы на земельный участок. Раньше сроки достигали полугода. Что сейчас?

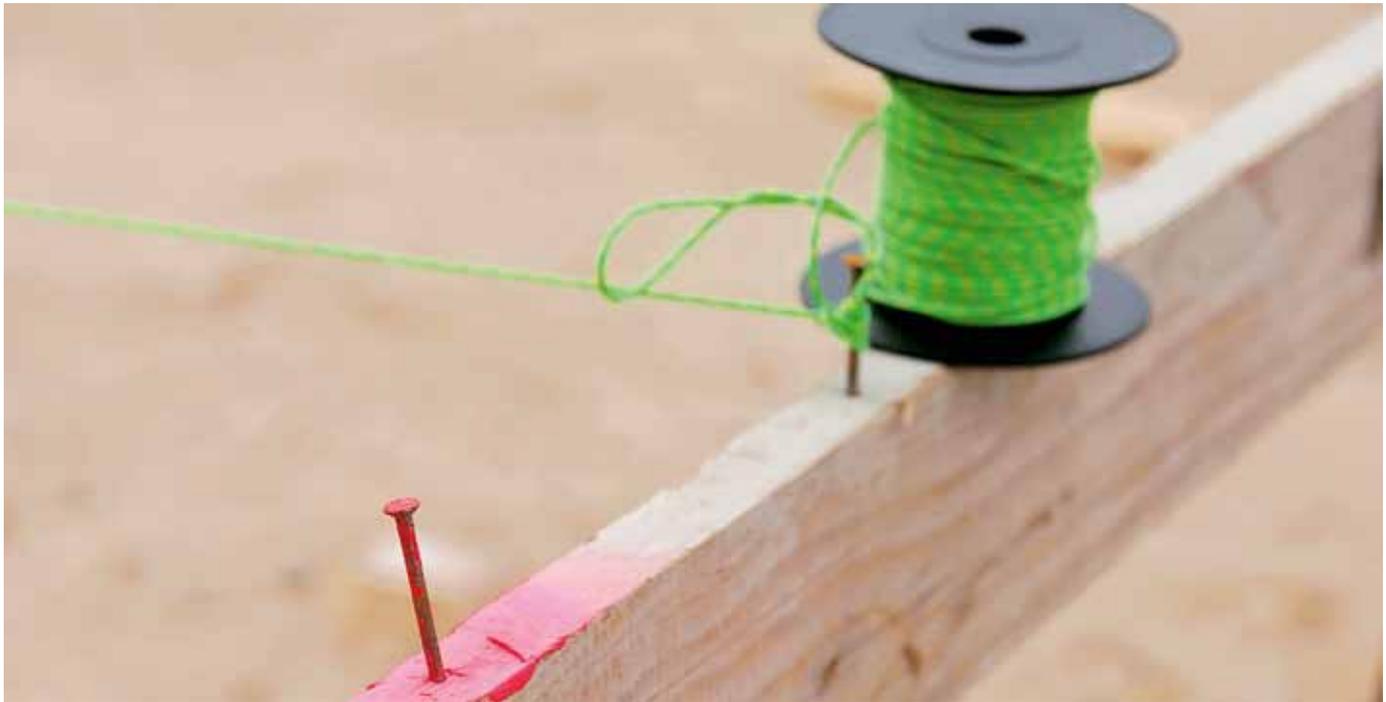
(А. Г.): Кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляет федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в порядке, который определен Конституцией РФ и Федеральным конституционным законом от 17 декабря 1997 года № 2-КЗ «О Правительстве Российской Федерации». Сведения в государственный кадастр недвижимости вносит орган кадастрового учета на основании поступивших ему в установленном порядке документов, которые готовят кадастровые инженеры.

Есть ряд случаев, по которым орган кадастрового учета отказывает в кадастровом учете, но все они четко прописаны в законе. Это позволяет кадастровому инженеру приложить максимум усилий, чтобы избежать отказа, а также в какой-то мере исключает коррупционную составляющую.

Обратиться за услугами кадастрового инженера вправе как физическое, так и юридическое

Важно знать, где точно находятся границы вашего земельного участка: потом не составит труда отстаивать свои интересы в спорах с соседями, которые нередко решаются в судах





лицо, а также муниципальный орган. Кадастровый инженер несет полную ответственность за качество, сроки выполненных работ, достоверность предоставляемых сведений.

Юлия Осейко (Ю. О.): Считаю немаловажным, что в России принята Федеральная целевая программа «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2019 годы)», которая определяет развитие кадастра на ближайшие пять лет. Этот документ затронет практически каждого гражданина страны.

Заявителей наверняка обрадует, что срок процедуры государственной регистрации прав на недвижимость будет сокращен с сегодняшних 20 до 7 дней, срок постановки на кадастровый учет — с 20 до 5 дней. Значительно уменьшится и время, проведенное в очереди: если сегодня по регламенту заявитель обязан ждать до часа (60 мин), то в 2019 году он простоит в очереди не более 10 мин.

Почему следует оформить земельный участок с постановкой его на государственный кадастровый учет? Когда мы впервые услышали заветное словосочетание «дачная амнистия», казалось, что это отличный шанс для уставших от стояния в очередях людей оформить свой земельный участок по упрощенной форме — без процедуры межевания.

Но, оформив право на земельный участок таким образом, человек не знает точных

В России принята Федеральная целевая программа «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2019 годы)», которая определяет развитие кадастра на ближайшие пять лет



характеристик своего земельного участка, которые складывались в процессе землепользования на протяжении долгих лет. Неудивительно, что впоследствии оказывается, что площадь участка, указанная, например, в свидетельстве на право собственности, — 600 м², а по фактическим границам земельный участок имеет площадь 650 или 570 м². Современные технологии позволяют определить площадь участка с точностью до 1 м². Также важно знать, где точно находятся границы вашего земельного участка: потом не составит труда отстаивать свои интересы в спорах с соседями, которые нередко решаются в судах.

Вы обезопасите себя от неожиданностей, если один раз пройдете процедуру кадастрового учета земельного участка, установив и закрепив в реестре его уникальные характеристики.

(А. Г.): Да, это именно так. Обратиться к кадастровому инженеру вы вправе в ряде случаев, предусмотренных законом. Например, если у вас есть сомнения относительно границ вашего участка или необходимо их определить. Кадастровый инженер производит фактический обмер, получает сведения государственного кадастра недвижимости, определяет все характеристики земельного участка: его площадь, месторасположение, конфигурацию. Потом он составляет межевой план, на основании которого орган кадастрового учета выдает кадастровый паспорт земельного участка — с ним

В ближайшее время у нас есть шансы прийти к цивилизованному рынку кадастровых услуг в условиях нормальной конкуренции

можно выйти на любую сделку или зарегистрировать право собственности в регистрационной палате, получив свидетельство о государственной регистрации права.

(Ю. О.): С 2011 года кадастровые инженеры получили свои электронные цифровые подписи — это очень важный момент для развития рынка. Электронная подпись представляет собой реквизит документа, который подтверждает отсутствие искажения информации в электронном документе с момента формирования электронной подписи. С его помощью проверяется, действительно ли подпись принадлежит владельцу сертификата ключа.

А с 1 октября 2013 года межевой план, технический план и акт обследования должны направляться в форме электронных документов в органы кадастрового учета. Они заверяются усиленной квалифицированной электронной цифровой подписью кадастрового инженера.

После проведения проверки, которая сегодня занимает 20 рабочих дней, орган кадастрового учета выдает кадастровый паспорт, который кадастровый инженер получает также в форме электронного документа. Это сокращает время постановки объекта на государственный учет — не надо стоять в живой очереди на сдачу документов или ждать назначенного времени по предварительной записи, а потом все равно ехать в орган кадастрового учета лично.

Наша компания готова предоставить клиентам полный комплекс услуг. Наш заказчик необязательно должен жить или работать в Москве или области — мы работаем с жителями любого региона России, используя электронный обмен информацией. Это сокращает сроки получения документов и повышает качество услуг. Проведение работ по постановке объекта на государственный кадастровый учет займет примерно один-два месяца.

(А. Г.): Решение земельных проблем связано и с повышением эффективности работы Росреестра. Люди должны понимать, что кадастровый инженер с расширенным кругом полномочий стал связующим звеном в земельных вопросах и взаимодействии с Росреестром. В ближайшее время у нас есть шансы прийти



к цивилизованному рынку кадастровых услуг в условиях нормальной конкуренции, не зависящей от наличия или отсутствия связей во властных структурах.

(Ю. О.): Мы боремся за качественное выполнение работ. По новому закону вся ответственность за правильность проведения кадастровых работ лежит на кадастровом инженере. Государство следит лишь за правильностью описания объекта недвижимости и соблюдением установленных процедур.

Мы индивидуально подходим к каждому клиенту — проводим глубокий и полный анализ документов и сведений об объекте, что позволяет практически в 100% случаев добиться успеха.

В Европе кадастр существует уже более 100 лет. Мы прошли только десятую часть этого пути.

(А. Г.): Мы начали работать с 2006 года, причем как с физическими, так и с юридическими лицами на всей территории России. Наше главное преимущество перед конкурентами заключается в том, что мы умеем и любим решать сложные вопросы. Сроки выполнения нашей компанией кадастровых работ соответствуют требованиям наших клиентов. Наши сотрудники — аттестованные кадастровые инженеры и высококвалифицированные юристы с большим опытом работы. ◻

Кадастровый инженер производит фактический обмер, получает сведения государственного кадастра недвижимости, определяет все характеристики земельного участка: его площадь, месторасположение, конфигурацию