# Кадастр России. Что изменилось?

Автор: Людмила Маремшанова
12.01.2010 12:25

До вступления в силу 221-ФЗ государство рассматривало земельные участки и стоящие на них здания и сооружения как отдельные друг от друга объекты со всеми вытекающими последствиями. А последствия – раздельный учет, когда данные о земле и о зданиях и сооружениях на ней же учитываются и хранятся в разных инстанциях, зачастую не просто конкурирующих между собой за место у «кормушки», а и открыто враждующих. И стоит ли упоминать о том, какие проблемы в связи с этим возникают у гражданина, вознамерившегося узаконить права на свою недвижимость, либо произвести какие-то процедуры, связанные с необходимостью похода в эти инстанции?

221-ФЗ объединил всю недвижимость в одно понятие – единый объект недвижимости (ЕОН), и провозгласил о переходе на кадастровый учет земельных участков в совокупности со стоящими на них объектами капитального строительства. Закон нам также обещает упростить все связанные с недвижимостью процедуры, трансформировать походы по инстанциям в систему «одного окна».

В 2002 году была принята Федеральная целевая программа «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2007 годы)», а также ее подпрограмма «Создание системы кадастра недвижимости (2006-2011 годы)».

С подачи этой программы строятся, ремонтируются, оборудуются здания для размещения в них операционных центров (на базе кадастровых палат). Мне довелось побывать в некоторых из них. Надо сказать, впечатляет. Все на современном уровне, компьютеризировано, вполне удобные залы для ожидания. К слову, по регламенту проведения кадастрового учета время ожидания посетителя в очереди будет ограничено, что, несомненно, тоже крайне приятный факт.

Базы данных кадастра в части земельных участков приводятся в порядок, упорядочивается картографическая основа, семантическая (текстовая) часть информации о земельных участках. Если учесть, что кадастровый учет в общем – вещь непрерывная во времени, то естественно возникает много проблем. Но эти проблемы находят свое решение в силу наличия уже накопленного с 2000 года опыта в этой сфере.

Таким образом, состояние баз данных кадастра в части земельных участков все же позволяет говорить о некотором более или менее приемлемом уровне, и работа

продолжается.

Совсем другая картина разворачивается на поле деятельности БТИ, где ведется учет и техническая инвентаризация объектов капитального строительства, по-правильному ныне именуемых ОТИ (организация технической инвентаризации).

Для простоты ассоциации я буду дальше называть их БТИ. Что такое БТИ, думаю, нет нужды объяснять, ибо, имея над головой крышу, каждый хоть раз сталкивался с необходимостью визитов в эту инстанцию по разным причинам – оформление технических паспортов, справки и т.д. и т.п. И вряд ли найдется много наших соотечественников, которые сталкивались по необходимости с системой работы БТИ, и для которых эта аббревиатура впоследствии не стала бы аналогом нехорошего ругательного слова.

Более того, ситуация с БТИ лично мне до конца не понятна, ибо БТИ в большой своей массе – это коммерческие организации, зарабатывающие деньги на своей деятельности. Между тем, услуги, ими оказываемые, являются государственными. А архивы БТИ являются государственным фондом. Поскольку работа БТИ – произвести обмер и обсчет вашего здания (квартиры), на основании этих данных составить технический паспорт и придать ему юридическую силу путем заверения, у меня возникает вроде бы закономерный вопрос: как может заверять государственные документы коммерческая структура? И кто в этом случае будет нести ответственность за ошибки, допущенные техниками БТИ или их сотрудниками при оформлении документов? А ведь налог мы с вами платим именно по данным, содержащимся в технических паспортах.

Оговорюсь, здесь не ведется речь о БТИ, которые являются филиалами Федеральных государственных учреждений и предприятий. К этим БТИ как раз таки вопросов о правомочности их действий нет, но, тем не менее, вопросы дремучей бюрократии еще остаются. В плане дремучести еще интересен вопрос осуществления работы БТИ с крайне низким использованием современных технологий. Во многих архивах БТИ хранятся огромные пласты бумажных документов, и эта информация не имеет ни копий, ни аналогов в электронном виде. Тот документ, который на руках у владельцев – это копия техпаспорта. В БТИ хранится оригинал.

Даже если не вникать в вопрос, что хранимый таким образом архив подвержен всяким негативным физическим трансформациям – старение, утеря документов, пожар в здании и т.д., сложности в работе с многотысячными архивами легко представимы. Между тем, эта информация должна быть перенесена в базу кадастра недвижимости. Без этого переход на учет единого объекта недвижимости невозможен.

Работа по переводу в электронный вид бумажных архивов БТИ стартовала с 2006 года, но здесь слишком много проблем и с методологией оцифровки данных, и с качеством получаемых материалов, их дальнейшей адаптацией к единой базе объектов недвижимости и возможностью их использования. Завершение этой работы, на мой взгляд, вопрос не завтрашнего и даже не послезавтрашнего дня.

Автор: Людмила Маремшанова
12.01.2010 12:25

К тому же обсуждение вопроса места и роли БТИ после перехода к учету ЕОН вызвал бурные дебаты в кругах специалистов. Звучали варианты вплоть до полной ликвидации всех БТИ как лишней прослойки в деле учета зданий и сооружений. На сегодняшний день буря стихла, БТИ оставили за собой свои функции, но некоторая реорганизация, похоже, в этой сфере тоже будет.

Еще больше усложнила ход работ по переносу данных архивов БТИ в базу кадастра недвижимости, вернее сказать, заморозила практически на текущий год, ликвидация ранее отвечавшей за кадастр и всего с ним связанного Роснедвижимости, которая перестала существовать с 1 марта 2009 года. Ну и кризис, а как же без него. Ведь серьезные работы требуют серьезных денег.

На смену Роснедвижимости пришла новая структура – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, которая объединила в себе три ранее существовавших – уже упомянутую Роснедвижимость, Регистрационную палату и службу картографии. В общем-то, логично, если в принципе неотделимые друг от друга объекты и учитываться и налогооблагаться будут как одно целое. И регистрация прав, и картография здесь как раз на своем месте, ибо право неотделимо от объекта, а материалы картографических работ – важнейшая составляющая кадастра недвижимости, так как без них иметь четкое представление о расположении земельного участка на поверхности земли несколько затруднительно.

Окончательный переход к ведению кадастрового учета ЕОН должен быть завершен к 2012 году, пока же нововведение апробируется на так называемых «пилотных» регионах – это Кемеровская, Тверская и Самарская области. В этих субъектах уже перешли на промышленную эксплуатацию системы кадастрового учета ЕОН.

Ну, а нам с вами остается только ждать и надеяться, что к 2012 году, когда переход к учету и налогообложению единого объекта недвижимости должен быть завершен, мы получим сильную, структурированную, грамотную систему, направленную на защиту интересов государства и его граждан.