

Некоторые вопросы создания кадастра недвижимости



Ибрагимов Л.Г.

Кандидат экономических наук,
старший преподаватель кафедры экономики сельского хозяйства
ФГОУ ВПО Казанский аграрный университет

Мировой опыт показывает, что в развитых странах цивилизованный рынок недвижимости является важнейшей составляющей рыночной экономики. Одной из проблем, которую предстоит решить на пути к современному рынку, является создание необходимого инструмента рыночной экономики - кадастра недвижимости.

В условиях рыночных отношений, многоукладной экономики вопросы недвижимой собственности играют значительную роль в повышении эффективности всей экономики страны. Поэтому вопросы учета объектов недвижимости имеют большое значение, а это возможно лишь при наличии актуальной информации, которая должна содержаться в кадастре недвижимости. Следует подчеркнуть, что кадастр недвижимости ведется не только в интересах государства, но и в интересах собственников, т.е. граждан и юридических лиц.

С 1 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», который предусматривает создание единого систематизированного свода сведений и документов о недвижимом имуществе в Российской Федерации в виде государственного кадастра недвижимости. Закон устанавливает порядок проведения государственного кадастрового учета земельных участков, зданий, сооружений и других объектов недвижимости, а также процедуру определения местоположения, границ, площади и иных количественных и качественных характеристик земельных участков и других видов недвижимого имущества. Данный закон также определяет порядок информационного взаимодействия между органами, осуществляющими государственную регистрацию

прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета, государственной власти и местного самоуправления.

Современный этап в мировой и отечественной практике развития кадастра характеризуется построением автоматизированных информационных систем. В настоящее время в нашей стране существует (по разным оценкам) более десятка различных кадастров. Главной проблемой становится объединение этих кадастров и реестров различных видов недвижимости. Предстоит выполнить не только учет всех объектов недвижимости, но и сделать работу так, чтобы этот учет представлял ценность для всех потребителей. Создавая кадастр недвижимости, необходимо выстроить процедуру учета так, чтобы объект в конечном итоге мог быть признан правоприменительным и право на него могло быть зарегистрировано.

Для создания кадастра недвижимости необходимо решить ряд организационных, финансовых, кадровых и других задач. Наиболее важными и первоочередными являются следующие.

1. Создание и ведение государственного кадастра объектов недвижимости невозможно осуществить без использования передовых и современных информационных технологий. К примеру, ведение государственного земельного

кадастра достигло достаточно высокого уровня автоматизации. Невозможно представить, что земельный кадастр на современном этапе велся бы вручную без применения компьютерных средств.

Но в то же время ведение учета отдельных объектов недвижимости в других кадастрах и реестрах находится на крайне низком уровне автоматизации. Поэтому объединение разных кадастров требует огромной работы, включающей в себя многообразные мероприятия, такие как: разработка специального программного обеспечения; дополнительное оснащение соответствующих органов более производительной компьютерной техникой; перевод в цифровой вид сведений и информации других кадастров и реестров, например, огромных по информативности архивов Бюро технической инвентаризации (что уже сегодня делается в некоторых субъектах Федерации); создание механизма оперативного обновления информации.

2. Согласно Закону «О государственном кадастре недвижимости» кадастровым инженером признается физическое лицо, имеющее квалификационный аттестат. Квалификационный аттестат выдается лицам, прошедшим аттестацию на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам. Одним из условий к допуску на аттестацию является «наличие» у соискателя среднего профессионального образования по специальностям, определенным органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или высшего образования, полученного в имеющем государственную аккредитацию образовательном учреждении высшего профессионального образования. Таким образом, качество функционирования данной системы определяют специалисты. Такая постановка вопроса напрямую затрагивает проблему подготовки кадров для кадастровых систем.

3. Для того, чтобы кадастр недвижимости стал полноценным информационным ресурсом, необходимо иметь качественную картографическую основу. При этом обязательно изготовление карт не только в бумажном, но и в цифровом виде. Объединение данных различных кадастров возможно только на основе актуального планово-картографического матери-

ала. Данная работа должна вестись регулярно, срок обновления планово-картографического материала должен соответствовать изменениям, происходящим в той или иной местности.

4. Точное определение местоположения, размеров земельных участков и других объектов недвижимости, обновление планово-картографического материала невозможно без наличия геодезической и опорной межевой сети.

В некоторых населенных пунктах существующая геодезическая сеть уже не удовлетворяет современным требованиям ни по плотности пунктов, ни по точности определения их положения. Кроме того, для крупных городов проблема усугубляется в связи с территориальным ростом и увеличением площади.

Для решения этой задачи необходимо широкое внедрение новых методов и средств на основе массового использования глобальной навигационной спутниковой системы ГЛОНАСС, GPS. Данные технологии позволяют определять положение объектов на местности с сантиметровой точностью. Что, в свою очередь, предъявляет жесткие требования к геодезической и опорной межевой сети.

5. В динамично развивающихся городах для успешного проведения землеустроительных работ потребуются продолжение работ по разработке градостроительной документации, особенно, на вновь присоединенные, а также реконструируемые территории. Без этого невозможно правильное формирование и кадастровый учет новых земельных участков.

6. Создание и ведение государственного кадастра недвижимости позволит произвести работы по массовой оценке объектов недвижимости. Сегодня налогообложение земельных участков и иной недвижимости осуществляется независимо друг от друга. Следовательно, и с экономической точки зрения, для доходной части бюджета должно быть повышено внимание к вопросам кадастрового учета и методикам оценки объектов недвижимости. К примеру, с 1 января 2006 года налогооблагаемая база земельных участков формируется на основе кадастровой стоимости, получаемой в результате работ с применением методики массовой государственной кадастровой оценки земель. Данная работа была произведена на всей тер-

ритории Российской Федерации в период 2001-2002 гг. Практически во всех населенных пунктах встает вопрос о проведения нового этапа кадастровой оценки. Кадастровая оценка должна производиться один раз в 3-5 лет.

7. Часть рассмотренных вопросов относится к компетенции государственных и муниципальных органов. Однако значительный, и основной по информативности, объем работы предстоит выполнить в сфере деятельности коммерческих организаций, к которой относятся геодезические, картографические и землеустроительные работы, в том числе межевание земельных участков, а также работы по технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности.

Переход к единому кадастровому учету недвижимости будет сопровождаться совершен-

ствованием требований к землеустройству и технической инвентаризации, поскольку сведения, получаемые в ходе выполнения этих работ, необходимы для внесения в кадастр.

Для снижения цен и повышения качества работ по формированию объектов кадастрового учета государство отказывается от принципа монополии в сфере технической инвентаризации, необходимо создание конкурентоспособного рынка, что уже сделано в сфере землеустройства.

Создание и ведение кадастра недвижимости, поддержание его в актуальном состоянии является гарантией прав собственников и инвесторов, возможностью привлечения кредитных средств посредством ипотеки, а следовательно, и мощным катализатором роста экономики страны.

Some Issues of Real Estate Cadastre Setting

According to world experience real estate market in developed countries is an important element of market economies. The problem which is to be solved when dealing with today market is creating a necessary instrument for market economies such as real estate cadastre.

